

LA SOLUZIONE
DELLA QUISTIONE
DEL CREDITO FONDIARIO

DEL

BARONE VON STEIN

TRADUZIONE DAL TEDESCO E NOTE

DELL'

AVVOCATO EDUARDO CAPUANO

SI CUGNETTI DE MARTIIS

SOMMARIO.

Lettera dell'autore al traduttore.

Proemio del traduttore.

Introduzione.

Sulla natura della proprietà fondiaria.

Le cause dei gravi debiti sulla proprietà fondiaria.

La quistione del credito.

Istituti di credito e condizioni del credito.

Una Banca di credito fondiario imperiale.

Casse di prestito e di risparmio imperiali.

Conclusione.

ROMA

TIPOGRAFIA ELZEVIRIANA

nel Ministero delle Finanze

—
1886

ONOMIA POLITICA

de Mo... is

261

LA. SOLUZIONE
DELLA QUISTIONE
DEL CREDITO FONDIARIO

DEL
BARONE VON STEIN

.....
TRADUZIONE DAL TEDESCO E NOTE

DELL'
AVVOCATO EDUARDO CAPUANO



ROMA
TIPOGRAFIA ELZEVIKIANA
nel Ministero delle Finanze

—
1886

N.RO INVENTARIO
PRE 15224

Avv. Celardo Capuano
Via Gennaro Serra N. 1



PREG. SIG. CAPUANO,

OGGI appena rispondo alla sua lettera dell'11 corrente, perocchè, un piccolo errore nell'indirizzo, ha fatto sì ch'io l'abbia ricevuta soltanto dopo aver questa fatto un gran giro. Fu spedita dapprima a Rudolfsstad in Slesia, poi a Berlino da mio fratello, e finalmente qui a me.

Quanto al contenuto le dirò che m'ha grandemente soddisfatto, ma nel contempo imbarazzato pel lusinghiero giudizio sul mio lavoro, al quale, io temo, ch'Ella abbia attribuito troppo valore; benchè debbo convenire d'avèr esso trovato, anche qui in Germania, nella stampa, un'accoglienza molto favorevole. Io lo considero unicamente come un grano di semenza, simile a molti altri che ho sparsi, i quali certamente pulluleranno un giorno, ma quando probabilmente non sarò più in vita!: è soltanto una pietruzza, che forse concorrerà ad edificare quel baluardo, che una mano più abile e più potente saprà creare, per la protezione dell'economia agricola della proprietà fondiaria in Germania, contro la prepotenza del capitale.

Che sia destinato il nostro Gran Cancelliere all'attuazione del grave compito, parmi un'ardua domanda. Ch'egli abbia moltissima inclinazione a ciò, lo credo.

Alla di lei intenzione di tradurre in italiano il mio piccolo scritto, dò col più gran piacere tutto il mio consenso, e mi sento ono-

ratissimo che le mie idee e le mie proposte abbiano trovato considerazione al di là delle Alpi, presso una persona così competente come Ella è; e se ciò contribuirà a far sorgere in Roma una Banca di credito fondiario nazionale di Stato, prima che presso di noi, salterei questo avvenimento col più vivo piacere, e lo considererei come un fatto molto importante, che potrebbe forse a noi servir di esempio.

L'avere il loro gran movimento nazionale condotto all'unità della patria, rende molto più facile l'attuazione d'una Banca di Stato nazionale, mentre da noi tedeschi, rimasti soltanto come alleati, deve tenersi conto di questa gran quantità d'istituti diversamente sviluppati, la fusione dei quali in un Istituto imperiale trova sempre grande resistenza, difficile a vincere, a causa delle speciali condizioni economiche delle varie popolazioni, come altresì per il particolare interesse economico politico dei membri dell'Impero, e gli ostacoli che oppongono le varie teste coronate, contro tutto ciò che possa lontanamente scemare la sovrana autorità loro.

Se, come Ella spera, dovesse nuovamente venire in Germania, e nelle mie vicinanze, sarebbe per me una vera soddisfazione di stringerle la mano.

Forse è anche molto opportuno di vedere a Monaco mio cognato prof. Von Holendorff, che prende un interesse vivo per le quistioni sociali, ed ha delle relazioni personali molto estese ed importanti.

Accetti l'assicurazione della più alta stima con la quale mi sottoscrivo.

Gn. Hochberg C. Rudolstadt, 26 August 1885.

FRH. VON STEIN.





PROEMIO DEL TRADUTTORE.

IL CONCETTO d'una Banca di Credito Fondiario di Stato non è certo attuabile in Italia, ove non siamo ancora nella felice condizione, che la progressione del bilancio dello Stato sia fenomeno del progressivo sviluppo dell'economia nazionale, e possa chiedersi alle Finanze pubbliche sacrifici di tal genere, bastando appena coi loro mezzi ai bisogni più urgenti.

Ma non perciò è a ritenersi che il lavoro dello Stein perda d'importanza, perocchè se un Istituto come quello non può sperarsi, al certo qualche cosa di simile, come organizzazione, dagli attuali Istituti esistenti dovrebbe farsi, se vuolsi risolvere presso di noi la questione del Credito Fondiario, nello interesse del proprietario fondiario e nell'interesse degli Istituti. La diversità dei catasti esistenti nelle non poche regioni d'Italia; le tante legislazioni preesistenti all'attuale; la varietà della giurisprudenza, anche sul vigente codice, secondo le varie Cassazioni; la disparità immensa di valore commerciale dei cespiti rustici ed urbani dall'uno all'altro capo della penisola; financo i molti dialetti e le voci diverse con le quali sono indicate le cose più ovvie, voci spesso incomprese da una regione all'altra, creano per gl' Istituti

un' impossibilità materiale a funzionare sull'intera Nazione, ed a raggiungere seriamente l'obbiettivo dei mutui. L'abolizione delle zone fu consona ai criteri dei tempi, ma il fatto dimostrerà che alle zone legali si sostituiranno le zone naturali.

Però di ciò probabilmente non ancora sono tutti convinti: in questo periodo d'entusiasmo non si fa strada la disillusione, ed è possibile che per molti anni ancora continueranno dei tentativi: essi daranno disastrosissime conseguenze, che si verranno lentamente man mano accumulando, e riveleranno finalmente la verità di queste previsioni, che ora potranno parere audaci, ma che sono conseguenza di una certa esperienza.

Il rimedio sarebbe quello di provvedere fin d'ora ad un gran discentramento, ma per gl'Istituti minori è impossibile, atteso le modeste proporzioni dei loro affari; gli altri hanno una invincibile avversione a ciò; e qualcuno, che avrebbe voluto tentarlo, trovò una tenace resistenza nella sua burocrazia bancaria, che incapace e disadatta alle nuove funzioni, ma presuntuosa, si ribella ad ogni nuovo elemento le si voglia imporre, e paralizza lo zelo e l'attività dei Direttori locali delle Sedi e Succursali.

Pei vecchi Istituti però, a parer nostro, non solo il domani, ma l'oggi si rivela fatale, ed è minata la loro esistenza, se non sapranno in tempo provvedere.

Infatti: finora la cartella fondiaria fu destinata ai capitali casalinghi, non, fu discussa per la fiducia che ispirava ciascun Istituto, ben noto nella propria sfera d'azione e nella quale era senza concorrenza: ma oggi, abolite le zone, la concorrenza è forte ed è potente. Fattasi innanzi la Banca Nazionale, Istituto eminentemente commerciale, dai capitali casalinghi la cartella è passata nelle mani degli speculatori. Per conseguenza oggi la cartella fondiaria si valuta; e pur troppo le antiche non reggono al paragone.

Innanzitutto ricordiamo, che alcuni di questi Istituti sono poco noti fuori le provincie circonvicine, ignoti addirittura, o mal noti all'estero pel loro modo di essere, difforme da ogni tipo di Società Commerciale, e non possono quindi ispirare fiducia che nell'ambiente paesano.

E le antiche cartelle hanno un passato, che, per le premeditate calunnie sparse e per qualche vero inconveniente verificatosi, turba sempre più la fiducia che riscuotevano, oggi specialmente che contro di esse si scagliano i possessori del nuovo titolo, e cercano a preferenza sostenerne il valore sul mercato ipotecario.

Non bisogna poi dimenticare che il novello Istituto ha assegnato un capitale di garanzia triplo di quello degli Istituti più importanti, dichiarando altresì che tutto il capitale sociale risponderà per le operazioni di credito fondiario, mentre tutti i preesistenti Istituti invece, e di essi alcuni specialmente hanno un capitale di garanzia meschinissimo, assumeranno sempre che tal capitale soltanto dovesse rispondere per le loro operazioni di credito fondiario.

Ma, indipendentemente da qualunque altra considerazione, a noi pare, che quando fu lasciata agli antichi Istituti la libertà di continuare ad emettere cartelle all'infinito, senza richiedersi che fossero aumentati proporzionatamente quei modesti fondi di garanzia, sotto l'apparenza di un favore, si segnò invece la loro decadenza; fu un colpo mortale tirato alla loro esistenza.

È chiaro infatti, che atteso quei fondi di garanzia stabiliti in una somma fissa, coadiuvati solo dal fondo di riserva, che aumenta in ragione di un quarto degli utili, la sproporzione tra quelle cartelle ed i capitali che servono di garanzia sussidiaria aumenta come aumenta la massa dei mutui; sicché avviene che, mentre la meta di ogni Istituto deve essere il maggior sviluppo degli affari, mentre questo maggiore incremento crear dovrebbe maggior fiducia nel titolo, invece la conseguenza vera sarà, che più gl'Istituti in parola aumenteranno i loro mutui, meno le loro cartelle avranno valore. In breve, i nuovi Istituti, quello sorto e quei che sorgeranno, poichè non possono emettere cartelle che per un capitale decuplo del fondo assegnato, offrono per la loro cartella certamente nella peggiore delle ipotesi un dieci % di garanzia sussidiaria; presso gli Istituti preesistenti si scese qualche volta in rapporto al fondo

di garanzia sino a Lire 4,2: che avverrà oggi col maggior sviluppo degli affari? (1).

Come si vede tuttocìò implica, per naturale conseguenza, un deprezzamento successivo di quelle cartelle, il quale, per la legge generale che regola tutti i valori, non può dirsi fino a che punto influirà anche sulla novella cartella apparsa sul mercato, non ostante le maggiori garanzie ed i sacrifici d'ogni genere, ai quali certamente la Banca emittente può esser disposta a sobbarcarsi, per sostenerne il prezzo.

12 Ora una via di soluzione senza dubbio si troverebbe nello interesse di tutti, imitando in Italia l'organizzazione che lo Stein suggerisce per una Banca di Stato, anche senza pretendere l'intervento di esso. Ciascun Istituto potrebbe continuare a funzionare in una data zona, serbando la propria autonomia e divenendo come il centro locale di Agenzie innumerevoli, sparse sotto il suo indirizzo nella relativa regione, e riunir si dovrebbero poi tutti gl'Istituti in un Istituto centrale, creando un titolo unico, che indubbiamente sarebbe più ricercato dei titoli multiforme dei varii Istituti locali, come già osservammo, poco noti fuori le provincie circonvicine, ignoti all'estero o mal noti.

9a Ma una via di soluzione che noi preferiremmo, perchè certamente più proficua pel proprietario fondiario (nello interesse del quale non siamo persuasi che sia vantaggiosa la maggiore oscillazione della cartella fondiaria, passata nelle mani dello speculatore) è la creazione di Associazioni di proprietari, raggruppate in ciascuna regione, sotto gl'Istituti esistenti. Questo compito sarebbe anche più consentaneo all'indole della maggior parte di questi Istituti, i quali crediamo neppure sarebbero forse volentieri disposti ad una combinazione come quella alla quale innanzi accennammo, d'indole più bancaria e commerciale. Essi funzionerebbero imitando la *Central Landschaff* di Berlino, autorizzata ad emettere cartelle fondiarie per conto delle Associa-

(1) Questi almeno sono i calcoli che fa il capitalista, senza scendere al certo più minutamente nel campo economico-giuridico che può dare altri criterii ed altre conseguenze.

zioni, come la *Preussische-Central Boden credit-Actien Gesellschaft* è autorizzata per conto di Istituti minori.

Ebbene se l'una o l'altra idea trovasse fautori, molto di ciò che l'autore propone per la sua Banca imperiale di Stato, potrebbe essere adottato.

Comunque sia però delle cose finora accennate, il lavoro dello Stein à per noi la sua importanza, altresì perchè non s'è l'autore limitato esclusivamente a svolgere il concetto della Banca imperiale, ma ha discusso la quistione in genere del Credito fondiario, ha rilevato molte cose giuste e raccolte molte osservazioni e proposte acconce per qualunque Istituto, riassumendo concisamente quant'offre l'esperienza, delle svariate forme nelle quali in Germania il Credito fondiario ha progredito. Il che non deve essere trascurato, come pur troppo avvenne finora, donde la conseguenza che anche i maggiori Istituti qui procedono lentamente, per una via di tentativi; ciò non è più permesso allo stato della scienza e della pratica. Oramai la istituzione è vecchia ed è un torto camminare tuttora a tentoni, provando e riprovando sistemi già sperimentati da mezzo secolo; oggi oramai si ha il diritto di pretendere che si proceda su criterii netti e determinati.

Dell'utilità di questo lavoro quindi, da questo punto di vista, a noi non pare possa dubitarsi.

D'altra parte è evidente il bisogno di generalizzare nel paese l'istituzione, ancora troppo ignorata, specialmente in alcune regioni. Anche nei più grossi centri e dalla gente più colta non se ne conosce l'organismo nè i vantaggi; nonostante, come di solito, se ne rivendichi all'Italia la gloria dell'invenzione.

Infatti alcuni attribuiscono al nostro Antonio Serra l'idea di Banche di credito fondiario, quell'Antonio Serra, che pubblicava la sua opera nel 1613, e precorse lo Smith, e fu dal Quesnay, dall'abate Galiani e dal Pecchio considerato, a buon diritto, come il fondatore della scienza economica.

In verità non ci pare che sia importante, l'esservi stato in un paese chi seppe pensare un'istituzione, quando poi i molti milioni di suoi concittadini ad essa rimasero lungamente indifferenti.

Più a buon diritto può gloriarsi quel popolo, ove gittata quell'idea, fu così generalmente intuita, che fiori, ed innestandosi man mano in mille modi, secondo i bisogni, produsse maturi risultati.

Senza avere troppo fanatismo per gli altri, nè poco amore pel nostro paese, ci sembra però essere nel giusto ciò affermando.

Fra noi, tuttora, specialmente la classe dei proprietari fondiarii, che sono i maggiori interessati, resta estranea, ed è deplorabile che nulla sorga dalla privata iniziativa. E gl'Istituti, eccettuato qualcuno dei meno importanti, generalmente non fanno nulla per scuotere quell'apatia.

Invece in Germania, provocato da un privato commerciante, quale era il Buring, cominciò il movimento importantissimo e salutare, che tanto vantaggio procurò alla Nazione.

In Francia una riunione di proprietari si formava a Parigi, allo scopo di risolvere i problemi che si opponevano ancora, a fare adottare le istituzioni di credito fondiario. L'*Association centrale*, così detta, scevrà d'ogni idea di speculazione e d'interesse personale, scelse una commissione di persone competenti, Haussmann, Delaroy, Guiffreoy, Josseau ecc., per redigere un *progetto di statuto* che fosse distribuito al Consiglio di Stato, all'Assemblea legislativa, e spinse il Governo a raccogliere tutti gli elementi necessari, ad aprir una inchiesta innanzi al Consiglio di Stato, ove furono uditi economisti, finanzieri, amministratori, giureconsulti, autori di progetti e di scritti sulla materia; i vari sistemi furono esposti ed ampiamente discussi, e vennero fuori preziose considerazioni sul modo di dare sviluppo al credito fondiario, tenendo conto dei principii generali del diritto, dello spirito delle istituzioni esistenti, delle condizioni economiche della Società.

Nè questo bastò: durante tal serio lavoro, e quando già M. Rayer ne aveva pubblicato la relazione, s'accorsero che in Germania la quistione aveva fatti dei progressi, infatti importanti avvenimenti avevano avuto luogo che mutar potevano lo stato della quistione, e M. Dumas fecè fare novelli studi, che, pubblicati dal Governo nel 1851, apportarono nuove cognizioni

sull'origine, l'organizzazione, i risultati delle istituzioni di credito fondiario della Russia, della Polonia, della Prussia, dell'Austria, della Boemia, della Danimarca, della Sassonia, dell'Annover, del Mecklemburg, della Svizzera, del Belgio, della Gran Bretagna ecc. (1).

Nel decreto del 21 febbraio 1852, che istituiva la *Banque foncière de Paris*, furono riprodotte gran parte delle disposizioni che quel nucleo di proprietari, il quale provocò tutto questo movimento, aveva suggerite.

E nel 1858, dopo sei anni appena, le *lettres de gage* in Francia raggiungevano un corso più alto che le stesse *Pfandbriefe* in Germania.

Il problema era risoluto. L'Istituto acquistò importanza, fino al punto che il Governo e le grandi società ne chiesero il concorso, per le esigenze dell'agricoltura e per costituire e provvedere al credito agricolo, alcune, tentando seri prestiti in obbligazioni, concorsero maggiormente al credito di esso ed aiutarono potentemente, unendo ai suoi mezzi quelli dei quali disponevano, per piazzare vantaggiosamente i suoi titoli; altre, chiesero addirittura d'unirsi più intimamente a quell'Istituto divenuto così serio ed operare sotto la sua protezione.

Quale importanza abbia oggi il *Crédit Foncier* è troppo noto. Ciò nonostante esso non rifugge anche ora da tutti quei giusti provvedimenti, che possono dar pubblicità e richiamare l'attenzione dei centri più lontani su questa forma di credito. Il mandato dei Direttori delle sue molte succursali, sparse per tutta la Francia, è specialmente quello di fare conoscere ai proprietari fondiarii, alle Provincie, ai Comuni, agli Stabilimenti la natura e le operazioni dei prestiti. Essi ragguagliano i richiedenti mutui sulle formalità da adempiersi per ottenerli e sulle garanzie da offrire, li coadiuvano nella redazione delle loro dimande, nel provvederle dei documenti necessari; e questo lavoro è incoraggiato

(1) *Nouveaux documents sur les Institutions de crédit foncier agricol qui existent dans les divers Etats européens.*

dall'Amministrazione centrale, essendo a quei Direttori concesso un dritto di commissione proporzionale (1).

Finalmente la varietà di forme che hanno preso gl'Istituti in Svizzera, secondo i paesi e le circostanze, dimostra l'interesse che anche colà si dà all'istituzione.

Che cosa è avvenuto in Italia? Sul progetto di legge del Conte di Cavour, negli Archivi subalpini, alta e nera crebbe attorno e sopra l'erba dell'oblio. Quel progetto riproduceva in gran parte le disposizioni del decreto 28 febbrajo 1852 di Francia.

Una società anonima, con sede a Milano, che tentò imitare il *Crédit Foncier*, non potè costituirsi per mancanza di sottoscrittori. Fu stipulata nel 1861 una convenzione con un gruppo di capitalisti Francesi, ma la Commissione parlamentare non volle saperne: finalmente fu affidato l'esercizio ad Istituti nazionali, che per molti anni tennero il campo. Ma, o colpa dei tempi difficili nei quali impresero questi Istituti l'esercizio, o dell'inerzia paesana, si può quasi dire essersi in Italia il proprietario fondiario, in molte regioni, cominciato ad accorgere del Credito fondiario, appena ora.

Non pertanto di quelle associazioni di proprietari, le quali, come già accennammo, potrebbero realmente offrire veri vantaggi, tenuto conto dello stato della nostra legislazione, e delle condizioni speciali nelle quali si trova la proprietà fondiaria, specialmente in certe regioni, neppur v'è ancora principio alcuno.

Causa di tutto ciò fors'anche fu l'esser mancati molti cultori della materia, che aiutando 'coi loro studii gl'Istituti esistenti, popolarizzando l'istituzione, ne avessero coadiuvato l'esito. Può quasi dirsi che la vita scientifica del paese non s'è dedicata alla soluzione del delicato problema. Sono pregevoli lavori quelli dell'Allochio (2), dello Sbrojavacca (3), dello Scullica (4), del

(1) *Josseau, Traité du Crédit Foncier*: Introd., pag. LXXXI.

(2) *Il credito fondiario in Italia, fatti e desiderii.*

(3) *Appunti di statistica e legislazione comparata sugl'Istituti di credito fondiario.*

(4) *Sopra una Banca di credito fondiario.*

Turchiarulo (1) e di molto minore importanza, ma non al certo spregevoli sono quello dell'Errera (2), del Rabbeno (3), ma a noi pare siavi ancora da studiar molto al proposito e da imparar molto, soprattutto, ripetiamo, dagli Istituti esteri.

Cominceremo dal dire che sarebbe addirittura indispensabile conoscere fin l'organizzazione *contabile, amministrativa e contenziosa*, in ispecie della Banca Austro-Ungarica e degli Istituti annessi a Casse di risparmio che trovansi a Vienna e Graz, i quali hanno per la loro origine, per la loro organizzazione e pel modo col quale si sono svolti, grandissima analogia col tipo adottato in Italia. Così, in ispecie, esaminare se sia preferibile la distinzione di fondo di esercizio e fondo di ammortamento, che si fa nelle antiche Associazioni germaniche, tenuto conto del loro modo di costituirsi e relative attribuzioni; o piuttosto il sistema di alcune delle nuove Associazioni che fondono insieme i proventi di ogni specie e le spese di qualsiasi natura, e liquidano il guadagno alla fine della gestione; o finalmente il sistema delle più recenti, che distinguono il fondo di *esercizio*, di *garanzia* e d' *ammortamento*; stabilendo le relazioni che tutto ciò ha col fondo di garanzia, fondo assegnato e di riserva, dalla nostra legislazione determinati. Finalmente è utilissimo investigare le ragioni che giustificano, ed i pratici risultati che si ottengono, dell'impiego del fondo di riserva in cartelle fondiarie, consentito all'estero e proibito con l'art. 49 del nostro regolamento.

È poi specialmente anche utile conoscere i vantaggi che ebbero molti Istituti esteri dalla facoltà loro concessa di riscattare il capitale di garanzia vincolato per le cartelle, e quindi anche la parte impiegata in mutui a contanti o in cartelle vincolate, e tale riscatto gradatamente, in proporzione dell'aumento del fondo di riserva; come anche conoscere le conseguenze derivate dalla facoltà riservata ad altri Istituti di ristabilire l'equilibrio tra i crediti

(1) *Il credito fondiario italiano. Proposte.*

(2) *La riforma del credito fondiario ed il banco di Napoli.*

(3) *Manuale di credito fondiario.*

ipotecarii e le cartelle in circolazione, non soltanto mediante il sorteggio, ma altresì acquistando al prezzo di Borsa i titoli che debbono essere distrutti, ovvero con la sostituzione di nuovi crediti.

Interessante è l'esaminare i risultati che si ànno in Francia, per avere consentito l'ammortizzazione in un periodo di 75 anni, ed in Germania per non avere alcun termine imposto alle Banche, circa la durata dell'ammortizzazione; e lo appurare i criterii coi quali ciascun Istituto regola, secondo la natura degli affari, questo termine per l'ammortamento, ed i criteri altresì coi quali, negli statuti delle Banche di Germania, vien determinata l'annualità minima da potere consentire, unico limite alla libertà sconfinata circa la durata dell'ammortamento. Questi metodi infatti, pare che potrebbero veramente rendere giovevole il credito fondiario agli scopi ai quali è destinato, e permettere agli Istituti di richiedere un'equo dritto di commissione, non ridotto in troppo meschine proporzioni, ma proporzionato allo scopo di lucro, che le Banche per azioni debbono ripromettersi e, d'altro canto, si può con grande probabilità ritenere, che, raggiungendo tutto una modesta annualità, più proporzionata alle entrate del mutuuario, forse per la maggior parte si attenueranno le inadempienze e le relative conseguenze, funeste non solo pei privati ma altresì per gli Istituti. Assodare in altri termini come furono applicate tali norme, che formarono già il criterio sul quale per l'industria ed il piccolo commercio si svolge da vari anni il credito fiduciario con le Banche popolari, che tanti servigi oggi rendono anche presso di noi.

Preme senza dubbio accertare quale sia miglior sistema d'ammortamento, se quello presso noi adottato, o l'altro adottato presso alcune Banche in Germania, ove si paga una rata annuale fissa ed identica che non si versa a conto capitale se non a certe condizioni, e del cui ammontare il mutuuario può sempre disporre, mentre son calcolati sulla stessa dalla Banca gl'interessi composti, coi quali anche si contribuisce all'estinzione del mutuo, insieme alla quota d'ammortamento.

Così del pari, è necessario indagare i vantaggi delle grandi facilitazioni che si fanno relativamente ai rimborsi, anticipazioni, parziali o totali, spontanei o forzati, disaminando i tre sistemi nei quali possono riassumersi, e stabilendo quale di questi sistemi nella pratica produsse maggiore profitto alle Banche ed ai privati, e sia più adatto all'indole dei nostri Istituti; e poi i vantaggi ottenuti per la facoltà concessa alle Banche di chiedere per alcuni mutui il rimborso *ad libitum*, e per l'altra di rimborsare, proporzionatamente, un certo numero di cartelle sopra semplice denuncia del portatore; e finalmente il sistema, esclusivamente svizzero, che esclude sempre il rimborso per sorteggio, avendo cartelle a scadenza fissa, con facoltà agli Istituti di ritirarle in qualunque momento, con preavviso.

In breve, un esame comparato è a farsi delle condizioni presso di noi create ai mutuatarii e presso i cennati Istituti esteri. In essi più severe pel caso d'inadempienza e più eque relativamente alla concessione del mutuo, forse occasionarono i grandi risultati ottenuti dal credito fondiario, considerato perciò colà come benemerito della proprietà immobiliare, e furon causa dell'immenso sviluppo dei relativi Istituti.

Anche di maggiore interesse per noi è l'investigare i metodi coi quali, specialmente in Svizzera, seppero ridurre in esigue proporzioni le spese di stipula del contratto di mutuo, cagione primissima che rese colà possibile l'usufruire largamente dei benefici del credito fondiario.

Finalmente devono essere studiati i privilegi accordati alle Associazioni ed alle Banche, presso le altre nazioni, dal potere legislativo, ed ai quali privilegi si attribuisce altresì l'incremento in questa branca d'affari, per sapere quali dei detti privilegi furono veramente utili nella pratica, assodando con un esame comparato, quelli che sono compatibili con l'indole della nostra legislazione civile e commerciale e col nostro dritto pubblico, per farne oggetto di analogo voto al Governo.

Urgente è di esaminare le norme speciali per le quali, gl'Istituti d'Austria, Germania e Svizzera soprattutto, grandi facilitazioni

riuscirono ad offrire nei mutui ai corpi morali, municipii, associazioni, ecc. tenendo conto dello speciale diritto *singolare*; e le norme con le quali sono regolati alcuni Istituti che trattano prestiti per costruzioni di fabbricati, per bonifiche ed altri scopi simili, coi quali mutui, e particolarmente con quelli relativi alle bonifiche, soprattutto in Francia, furono resi tali servigi al paese, che a ragione fu ritenuto il *Crédit Foncier* sostituito allo Stato, in questa funzione sociale di propagare il bonificamento, per le importanti conseguenze che ne derivano. Tale studio oggi è addirittura indispensabile, per l'attuale movimento accentuato in Italia, per risanamenti, piani regolatori, specialmente in Roma ed in Napoli, se veramente gli Istituti vogliono seguire il movimento economico-commerciale del paese, nell'interesse proprio e nell'interesse dei privati.

I criterii fondamentali direttivi e gl'indirizzi diversi dai quali sono all'estero regolati e distinti gl'Istituti di credito fondiario, da quelli di credito agrario, e le modalità che ne stabiliscono le differenze essenziali nei loro varii momenti di azione, formano poi oggetto d'una disputa sulla quale deve esser richiamata seriamente l'attenzione.

A parer nostro, le due istituzioni, hanno diversissimi scopi, e per necessaria conseguenza diverse leggi regolatrici, epperò debbono saper percorrere ognuna la propria via, senza lasciarsi tentare d'invadere l'altrui. Mentre inesatta è l'affermazione fatta alla Camera ed al Senato, che il credito fondiario non debba preoccuparsi dell'uso al quale il proprietario intende destinare le somme che prende a mutuo; deve anzi l'Istituto assicurare, possibilmente, che queste non siano destinate agli usi agrarii, od a tutti quegli altri scopi che, essendo tardi remuneratori, possono mettere in forse il pagamento dell'annualità. Non dimentichiamo che il credito fondiario deve la sua origine, esclusivamente a quella specie di conversione del debito ipotecario: fu per sostituire questo credito, così detto fondiario ammortizzabile a lunga scadenza, e con mite interesse altresì, al credito a termine ed a condizioni gravissime già esistente, che il gran Federico di Prussia creò le Associazioni in solido; fu

pei molti prestiti fatti in cattiva moneta, su' i quali dovevasi pagare interesse altissimo in moneta buona, che il Büring suggerì l'organizzazione di tali Associazioni.

A lato a questo compito, ch'è certo il più importante, ve ne sono indubbiamente altri importantissimi; 1° quello di far sparire una forma di proprietà imperfetta nella quale il dominio utile ed il dominio diretto appartengono a due persone distinte, affrancando la terra dalle enfiteusi, censi, livelli; 2° di liberare un acquirente dal prezzo residuale d'acquisto, sul quale spesso son pagati interessi troppo gravosi; 3° di favorire le divisioni di patrimoni, senza scomporre l'ordinamento dell'azienda domestica, senza suddividere eccessivamente i possessi, quando per le condizioni speciali farebbe una maggior divisione perdere molto valore agl'immobili; 4° di provvedere alle esigenze di momentanei eccezionali bisogni di famiglia, o per soddisfare non ordinarie obbligazioni che nascono qualche volta dalle relazioni sociali, essendo forse, per una sventura qualunque, mancati fondi già destinati ad un uso determinato, o per provvedere i proprii figliuoli del contante necessario ad un'industria, ad un'intrapresa, ad una professione, o per far conseguire alle figliuole una posizione consentanea al loro stato ecc; 5° di provvedere alle esigenze dei molti acquisti di beni demaniali rustici ed urbani abbandonati finora e senza manutenzione e bisognosi di pronte riparazioni. Ma questo è il limite, oltre il quale il credito fondiario non è più una risorsa ma una rovina.

Opportunissimo è poi l'esporre in che si fa oggi consistere in Germania, la nuova riforma legislativa ed amministrativa ad un tempo, tendente allo scopo principalmente di rendere efficace, operativa, divisibile, la garanzia collettiva delle ipoteche per i portatori delle diverse serie di cartelle, il che la stessa relazione della Commissione alla Camera ed al Senato, riconobbe come un ulteriore grado di perfezione degli Istituti di credito fondiario.

Ugualmente proficuo può essere al certo l'indagare i vantaggi della istituzione di un conservatore di pegni, speciale forma di garanzia con la quale all'estero alcuni Istituti funzionano.

Non può essere che esclusivamente negli Istituti esteri studiato, il modo d'attuazione delle continue trasformazioni circa gl'interessi dei mutui e quello delle cartelle, quando sul mercato monetario il saggio dell'interesse si abbassa (1). Il metodo di queste vere *conversioni*, i criterii e le forme secondo le quali le attua la speciale pratica bancaria, deve essere ignota necessariamente in Italia, ove nulla di consimile avvenne finora per le leggi che vigevano. E non bisogna obbliare a questo proposito che il potere legislativo, pur non adottando ancora l'assoluta libertà del saggio d'interesse e delle cartelle, si dichiarava favorevolmente disposto a tale riforma in un tempo non lontano.

Studii adatti non esistono ancora ch'abbiano esaminato, se, non ostante sia consentito un vario tipo di cartelle, sianvi Istituti i quali preferirono un tipo unico e scelsero la proporzione minima concessa, e quali furono le conseguenze circa la concorrenza di altri Istituti che prescelsero altro o varii tipi, che resero possibili le conversioni (2).

Nè hanno ancora richiamato l'attenzione degli studiosi altre dispute importanti, così per esempio:

a) se organizzati gl'Istituti sul tipo prevalente germanico, come le leggi nostre soltanto permettevano, cioè in modo che l'emissione delle cartelle sia in tutto la conseguenza dell'ipoteca già costituita, e non sul tipo francese che permette l'emissione delle cartelle in un momento diverso dalla costituzione dell'ipo-

(1) L'articolo del nuovo regolamento, secondo la sua dizione, pare che contempli soltanto il caso delle conversioni chieste dal mutuuario e non quello delle conversioni fatte d'ufficio dagli Istituti, alle quali il Consiglio di Stato si è dichiarato completamente contrario, ed in conseguenza di che detto articolo del regolamento deve ritenersi del tutto provvisorio, per quanto più innanzi diremo.

(2) L'onorevole Ghiani-Mameli faceva inserire nel verbale della discussione sul regolamento la seguente protesta. « Credo che le conversioni « siano perfettamente legali e le reputo in sommo grado utili ed oppor-
« tune. Perciò ove il Consiglio di Stato si dichiarasse contrario alle me-
« desime, intendo invitare, nella mia qualità di deputato l'onorevole Ministro
« d'Agricoltura e Commercio a presentare un progetto di legge speciale
« riserbandomi di presentarlo di mia iniziativa se egli non credesse di ot-
« temperare all'invito. » Ed è altresì a notare che lo stesso relatore del
Governo s'era già dichiarato favorevole a tali conversioni.

teche, quel sistema dovuto adottare dia veramente speranza di veder la cartella diventare oggetto di speculazione, quale fortuna ebbero all'estero le cartelle degl'Istituti consimili, e se ciò sia giovevole al proprietario fondiario;

b) i risultati ottenuti, e le conseguenze finanziarie del sistema da alcune Banche adottato, di rimborsare le cartelle in una somma maggiore del valore nominale, o, spesso, aggiungendo all'estrazione di esse il sorteggio di alcuni premi;

d) per quali cause gl'Istituti all'estero grandi vantaggi ricavano dal concorso del notariato e modo nel quale tali relazioni si svolgono;

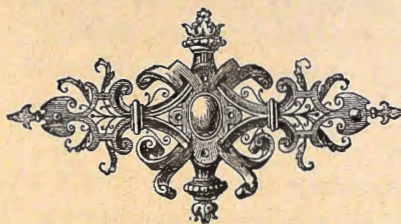
e) le norme con le quali sono regolate le relazioni fra le Banche di credito fondiario e le Banche intermediarie pei mutui, delle quali avviene in gran numero in Germania specialmente, e già ne vanno pullulando in Italia;

f) quali criterii regolarono e quali conseguenze pratiche produssero le organizzazioni di una rappresentanza di portatori di cartelle, il che sembra segnare il principio di una nuova fase, nell'evoluzione degl'Istituti di credito fondiario, pur ammettendo il principio della nessuna ingerenza nell'amministrazione, e sulla quale materia trovasi oggi un progetto di legge innanzi al Parlamento tedesco.

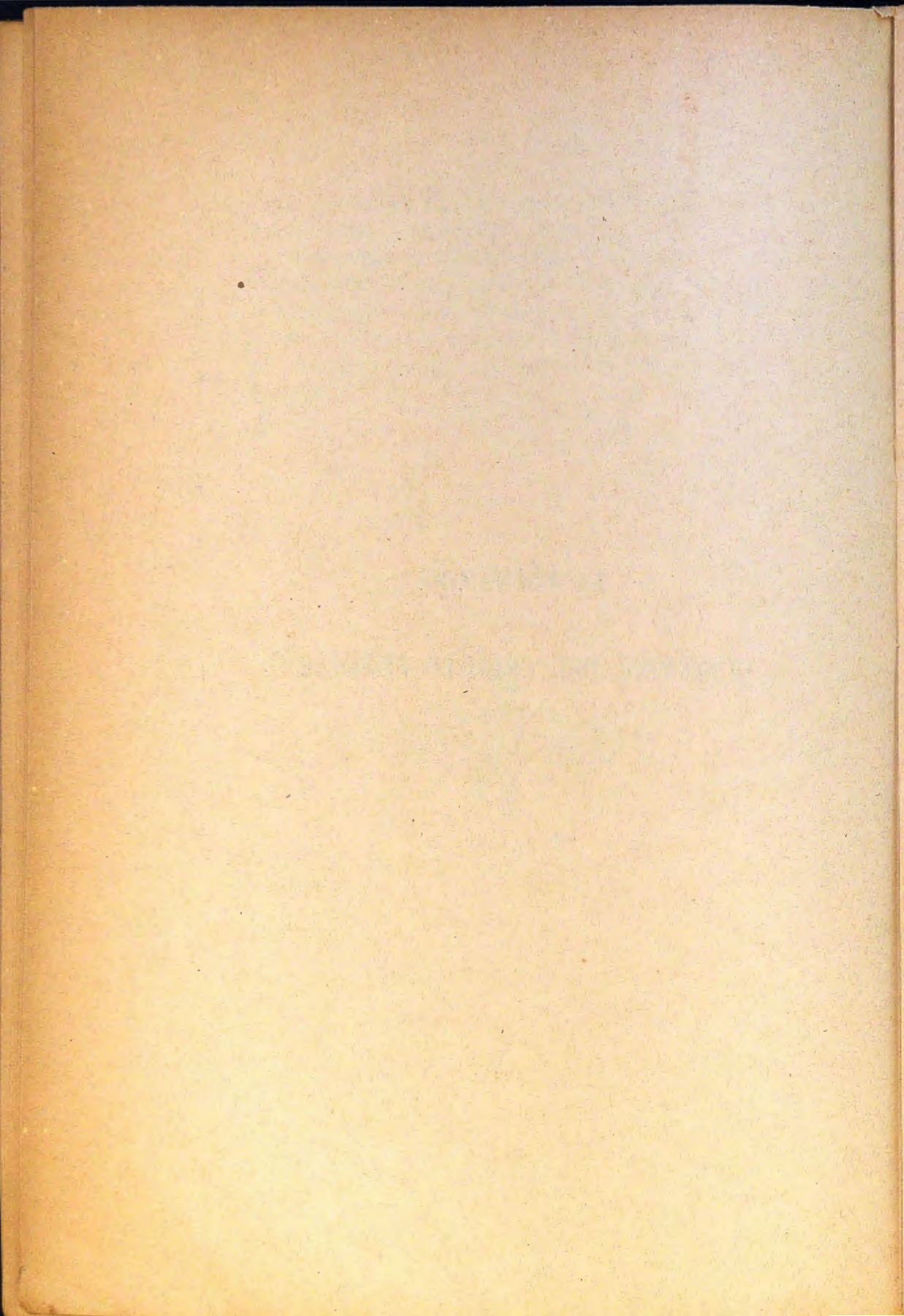
E v'è poi finalmente un grave argomento che merita accurato esame, perocchè può condurre ad una conseguenza opposta a quella che le Istituzioni di credito fondiario si ripromettono, può depreziare la proprietà fondiaria invece di apportarle aiuto. Intendiamo dire dei metodi restrittivi da alcuni Istituti adottati nelle valutazioni degli immobili, esagerati poi spesso anche di più da alcuni periti, soventi per una malintesa severità allo scopo di garantire gl'interessi degl'Istituti, ma non di rado anche per leggerezza e mancanza di lavoro serio e coscenzioso, che consiglia loro, per non assumere responsabilità, una valutazione degl'immobili in proporzioni molto al di sotto del vero, punto gelosi delle funeste conseguenze che ciò può produrre al paese. È grave il tema ed è da preoccuparsene; quello che da un pubblico Istituto fu valutato

cinque, pur valendo dieci, non troverà più sul mercato che il prezzo attribuitogli dal valore determinato pel mutuo.

Comprendiamo benissimo che abbiain detto o troppo, o troppo poco. Del resto, lasciando che altri risolvano tali dispute, forse vi avrà guadagnato un tanto questa speciale disciplina. Quanto a noi, per un proemio ad un lavoro di non molta mole, ci pare aver fatto quello che potevamo: e chi fa quel che può fa quel che deve.



LA SOLUZIONE
DELLA
QUISTIONE DEL CREDITO FONDIARIO.





PREFAZIONE.

QUESTO breve opuscolo fu redatto in pochi giorni, ma il suo contenuto è il risultato di molti anni di studio costante sulla quistione del credito fondiario. Scopo dell'autore è di richiamare l'attenzione di coloro che v'anno interesse e divulgare nei più lontani centri le idee esposte, perocchè crede potersi soltanto su ampia base solidamente innalzare l'edificio, che, secondo il suo concetto, deve divenire la rocca per tutta la proprietà fondiaria tedesca, dietro i cui bastioni può essa trovare protezione contro l'oppressione minacciata dal capitalismo corrotto; e così i proprietari, liberi dalle preoccupazioni che ad essi in gran parte crea la lotta contro le difficoltà della crisi ipotecaria, possono dedicarsi con tutte le loro forze, all'adempimento del gran compito riserbato alla proprietà fondiaria, nel campo economico, morale e politico.

Perchè questo lavoro trovi un gran numero di lettori, deve esser nè troppo lungo, nè troppo erudito.

Da questo punto di vista sarebbe adunque già stabilito per questo bozzetto il colorito e la cornice.

Se l'autore abbia scelto però il momento opportuno, per propagare le sue idee, il risultato potrà soltanto accertarlo. Ma forse si ha diritto a presumerlo.

Fino a due anni or sono, era liberale la corrente politica prevalente in Germania, e però liberali erano anche i sistemi economici in vigore, i quali, bancarii anzichè nazionali, favorivano i grandi capitali, gl'interessi delle Borse, i commerci internazionali ed, in parte, la grande industria, e danneggiavano la proprietà fondiaria in vari modi ed i mestieri.

D'allora, man mano, una evoluzione avvenne generalmente, ed anche l'ambiente del nostro Corpo legislativo fu più conservatore ed in conseguenza di ciò, si divenne più teneri per le doglianze della proprietà fondiaria e dell'industrie.

Anche il Gran Cancelliere, dalle sfere dell'alta politica, nelle quali rimane con predilezione, è ora sceso nel campo della lotta delle quistioni economiche.

Dopo essersi, con la sua efficacia, ingerito nella politica delle imposte e delle dogane dell'impero, egli si dedica ora alla quistione sociale. Noi speriamo, che questo auriga dell'avvenire dell'Impero, nella quistione del lavoro, non dimentichi quella relativa alla proprietà fondiaria, e che la sua forza titanica, riesca a risolvere anche tal problema.

Fu finalmente altresì provocato l'autore ad esporre le sue idee, dalla pubblicazione di uno scritto, stampato a Postdam dall'editore Kämmer', intolato: *Circolare al grande e piccolo proprietario fondiario in Germania*.

Esso si occupa della quistione del credito fondiario, in suprema maniera stimolando a studiarla.

Lo anonimo autore di detta circolare crede possa esser risoluto il problema, col creare una generale Banca agricola-cooperativa; molte vie conducono a Roma, dice il proverbio, perchè no anche questa? E per mostrare che può esservi un altro cammino, altresì, per risolvere, e più possibilmente, questa importante quistione del credito fondiario, credette lo scrittore, di poter venir fuori con le sue speciali idee, le quali ben altri mezzi propongono.

Gr. Kochberg bei Rudolfstadt, gennaio 1881.

L'AUTORE.

INTRODUZIONE

Sulla natura della Proprietà Fondiaria.

Nello esaminare, innanzi tutto, la natura economica della proprietà fondiaria, ogni investigatore perspicace al certo si convincerà, col defunto Rodbertus, *che essa non è una speciale forma del capitale, ma una sorgente di rendita, mentre il capitale, per se stesso, non è sorgente di rendita. Il capitale solo apparentemente sorgente di rendita diviene, quando è impiegato per l'acquisto d'una rendita da altra fonte scaturita* (1).

(1) L'autore comincia col porre alcune premesse, e va di quando in quando facendo varie affermazioni, che concernono la pura scienza economica; parla della teoria della rendita, dei sistemi protezionisti e via via: noi non oseremo certo discuterle, ricordando il sistema della *bilancia del commercio* o *colbertismo*, o il sistema puramente empirico dei mercantili, Laffemas, Misselden, Montchrétien, Becher, ecc., e Tommaso Mün; o degli annonarii paurosi delle carestie, Ammirato Campanella, Segni e Tapia; nè faremo parola dei protezionisti agrarii Graswinchel, Boisguillebert, Bandini; nè faremo cenno dell'Hûme (*Political Essays*), che con molti altri preparò il succeduto sistema scientifico dei fisiocratici, Quesnay, Baudeau, Letrosne, Mercier, de la Rivière, Turgot e poi Condillac, e Beccaria, e Verri, e Filangieri; nè del modo come lo Smith venne modificando quella teoria, ammettendo non solo un prodotto netto, ma attribuendolo alla naturale attività del suolo; nè poi del Malthus e di Riccardo, severamente criticati da Mac Culloch, Serope, Senior, Storch, Say, Rossi, Scialoja; nè ricorderemo come quel sistema venne dalla logica stringente dello Stuart Mill alla filosofia sociale applicata; nè del Krauß, del Walcher, Stein, Schäffle e poi del Wolowski, nè del Macleod e della sua speciosa teoria in fatto di credito; nè di Bastiat Carcy e delle armonie economiche, e della Lega di Manchester, e dei socialisti della cattedra, e della scuola romantica, e dei filantropi e pessimisti, e dei comunisti che richiamarono in vita le teorie di Tommaso Moro del secolo xvi; nè del Campanella del secolo xvii; nè del Morelly; nè di Rousseau, il quale veramente non ebbe altro scopo che maledire le Società presenti, e di Saint Simon e finalmente Babeuf e delle sue congiure, Fourier ed il suo *fanatismo*, e Blanc con l'organizzazione del lavoro, nè della dottrina dei socialisti che Proudhon nel *Sistema delle contraddizioni economiche*, chiama *logomachia*; nè del suo credito gratuito e della sua *banca del popolo*, con la quale tendeva a monetizzare tutta la produzione nazionale; nè finalmente dell'associazione internazionale che non mancò nei suoi congressi d'occuparsi della rendita fondiaria e, potremmo dire, riepilogò tutte le utopie che s'erano affermate finora, e, sanzionando ancora una volta, con l'ultima sentenza emanata contro la proprietà fondiaria, l'abolizione del dominio individuale del suolo, dovette naturalmente trovare inutili gli istituti di credito fondiario. Epperò lasciamo altresì, senza confutazione la teorica accettata dall'autore, dell'improduttività del capitale dell'acutissimo Rodbertus. Chi, non studioso di scienze eco-

Or quando questa compra si effettua sotto condizioni che la rendono rivocabile, allora chiamiamo ciò un pegno (r) od un prestito. Il creditore ipotecario ottiene per mezzo di questa compra, in certo modo, una servitù sul terreno, cioè il dritto a conseguire una determinata rendita, dalla coltura del terreno. Il dritto che gli viene dalle leggi di iniziare la subastazione, se non ha luogo la richiesta restituzione del capitale, o gli interessi non son pagati, è un dritto verso il proprietario, il quale con ciò è privato del suo possesso e non un dritto sulla proprietà fondiaria, la quale con la subastazione passa ad un terzo.

E se il creditore per avventura nella subasta n'è divenuto egli stesso acquirente, allora entra in possesso per un fatto giuridico intieramente indipendente dal pegno.

Grandi inconvenienti sono avvenuti, dall'avere la legislazione, in varii modi, trascurata e sconosciuta l'indole vera della proprietà fondiaria, e con ogni sforzo bisogna riuscire ad ottener leggi che ne trattino conformemente alla sua natura.

Finchè si avrà il falso presupposto, che la proprietà im-

nomiche, di questo autore voglia saperne qualche cosa, è utile abbia per le mani la pubblicazione fatta nel 1882 per Gustavo Fischer in Jena sul **Rotbertus Jagetzow's**. (*Social oekonomische Schriften*), esposta da Theophil Kozak, nel quale lavoro si trova anche un catalogo delle di lui opere. E tralasciamo del pari ogni altro esame, perocchè in verità sarebbe spiegare troppo alto il volo e distrarci dal tema che ci occupa: d'altronde molto volentieri siam tentati a sottrarcene, perocchè bisogna ben pensarvi, ad azzardar, con cuor leggero, un giudizio in quistioni sì difficili in materia economica, oggi quando sono fra i contemporanei un Wagner, un Engel, un Ciccone, un Ferrara, un Cossa, un Boccardo, un Minghetti, un Luzzatti, un Lampertico, un Miraglia, un Lorja, un Messedaglia, un Salandra, un Bodio, un Ferraris, ed uno stuolo di più giovani di brillantissimo ingegno e severi studi, i quali discutono sotto i più svariati aspetti i diversi problemi; eppure la scienza non ha ancor detta l'ultima parola. E mi valga questa dichiarazione come programma del lavoro, che limito, dopo il lungo proemio, soltanto a poche note, relative esclusivamente alla speciale quistione degli istituti di credito fondiario, rilevando ciò che da essi e dal legislatore sarebbe ancora a tentarsi.

(1) Diciamo pegno nel senso lato della parola, come la voce *pignus* era usata in Diritto Romano; comprendeva tutte le sicurtà reali date al creditore, pegni in mobili ed immobili, anticresi ed ipoteca. Gaio però ci avverte che i giureconsulti distinguendo, meglio gl'istituti giuridici, restrinsero di poi il significato ampio che la voce *pignus* aveva nelle compilazioni di Triboniano, osservando che *pignus*, derivando da *pugnis*, non potesse comprendere che le cose mobili L. 238 ff. Ma rimase anche nelle legislazioni posteriori questo duplice uso della parola.

biliare sia della stessa indole della proprietà mobiliare, si arriverà sempre, malgrado ogni logica legislativa, a delle false conseguenze, cioè a cattive leggi e sbagliati pratici ordinamenti. Tutta la nostra vigente legislazione, relativamente all'ipoteca sulla proprietà fondiaria, risente di questi falsi fondamentali concetti economici.

Noi trattiamo la proprietà fondiaria come un pegno mobiliare. Essa subisce la schiavitù del capitale, come nella Roma antica il debitore, che non poteva pagare, diveniva schiavo del creditore, il quale poteva farlo lavorare per suo conto o venderlo, per rifarsi del debito (1). La proprietà immobiliare in Germania non uscirà da questa disgraziata posizione, fino a che non le saranno accordate le salutari condizioni di vita, per le quali essa invece in Inghilterra è rimasta una delle più salde basi dello Stato. Se sostituiremo al debito fondiario il concetto suo vero, di compra della rendita, le difficoltà si appianano da sè. Imperocchè non esisterà più nessun preavviso, nessun danno nelle trasmissioni delle ipoteche, nessuna subastazione forzata e nessuna ammortizzazione forzata; esisterà soltanto un pagamento forzoso d'interessi o di rendita, che può essere ottenuto col sequestro (2). S'intende che questo dovrà essere allora disposto diversamente che fu finora, mentre esso oggi inghiottisce una gran parte della rendita. Allora avverrà non più la restituzione del capitale da parte del debitore o proprietario fondiario, ma soltanto una ricompra di rendita o un riscatto di rendita, il cui prezzo si regolerebbe secondo il corso di obbligazioni di Stato sicure e di garentita precedenza, di uguale interesse, ma dovrebbe sempre rimanere ciò materia di accordi fra amendue gl'interessati.

Ai documenti ipotecarii o cartelle di debito fondiario, sarebbero sostituite cartelle di rendita fondiaria, che corrisponderebbero,

(1) Un popolo, che sanzionava nella schiavitù la soggezione dell'uomo all'altro uomo, ben dovea esagerare il dritto del creditore e di un dritto contro la persona farne un dritto sulla persona.

(2) Sotto l'antico dritto francese il creditore non potea subastare l'immobile, ma solo farsi aggiudicare le rendite pel termine di 29 anni o mettersi in possesso, fino alla estinzione del credito, colla immissione in possesso salviano.

secondo la loro natura, alle obbligazioni di un consolidato imprestito di Stato. Se si sostituisce nella nostra legislazione il concetto della compra di rendita, ove si parla del debito fondiario, tutte le divisioni ereditarie saranno essenzialmente facilitate.

In questo caso non ha più luogo nessun pagamento di capitale, o un nuovo debito ipotecario; ma una iscrizione di rendita sopra il podere paterno a favore de' germani, o altri parenti. S' intende bene che questi titoli di rendita dovrebbero essere come i titoli ipotecarii, capaci cioè di cessioni. Se consideriamo questo acquisto di rendita, come qualunque altra compravendita, per regola, irrevocabile, è evidente che questa condizione di irrevocabilità di amendue le parti, limiterebbe molto la buona disposizione a concludere tali compravendite di rendita e potrebbe avere per conseguenza d'impedire, al proprietario di fondi, qualunque concorso di capitali, dei quali possa aver bisogno, e d'altra parte di liberarsi in tutto od in parte dei suoi obblighi, quando avesse riunito un po' di contante. Si rimedia molto facilmente a questo cattivo stato di cose, interponendo, fra il compratore di rendita ed il proprietario fondiario, un Istituto, il quale operi quasi come una società di assicurazione, in modo che da un lato assuma il puntuale pagamento della rendita verso il compratore di essa, che trasmette al detto Istituto i suoi diritti, relativi a quel suo credito ed all'eventuale sequestro; e dall'altro lato renda possibile al proprietario fondiario, di effettuare la estinzione della sua obbligazione al medesimo tasso, col riacquisto dei proprii certificati di rendita.

Una tale Banca di rendita fondiaria sarebbe, per il debito di rendita, lo stesso di quello che le attuali banche ipotecarie sono per il debito ipotecario. Nel 5° § di questo scritto, il quale tratta di una *imperiale Banca di credito fondiario*, si trovano sviluppate le ragioni, le quali dimostrano, che una tale *Banca di rendita fondiaria*, o più comunemente detta, *Banco di credito fondiario*, s'avvierebbe più perfettamente come Istituto imperiale. Se in principio fu parola del credito fondiario, si è inteso segnatamente parlare della proprietà fondiaria rurale, compreso in essa gli edi-

fizii che servono per la sua coltivazione, poichè quella soltanto può dirsi una sorgente di rendita nel vero senso della parola. Lo stesso dicasi dei mulini e degli edifizii ad uso di fabbriche, in quanto siano in attività, ma non delle case per abitarvi o per fitto. Queste non sono fonte di rendita, nel vero senso della parola, perchè non servono alla produzione di nuovi valori, di nessuna rendita sono capaci per se stessi e soltanto per l'uso di esse vien pagata da terze persone una rendita, il fitto cioè, come sono pagati gl'interessi per l'uso di un capitale. Epperò specialmente le case che servono ad uso di abitazione o di affitto dovrebbero rimanere escluse, quando si tratta della quistione del credito fondiario, nel senso di compra di rendita. Ma produrrebbe un'odiosa impressione, se si volesse eccettuare la proprietà urbana, dal credito immobiliare che un Istituto imperiale accordasse alla proprietà fondiaria rurale. Il costituire speciali banche imperiali di credito pei proprietari di case, renderebbe la cosa ancora più complicata ed eleverebbe relativamente le spese di amministrazione, oltre di che sorgerebbero in pratica non poche difficoltà, p. e. certe case di sobborgo, con proprietà rurale, le fabbriche situate fuori della città, poichè non rispondenti a quel tipo, non otterrebbero degl'imprestiti nè dall'una nè dall'altra banca, ed il proprietario di esse si troverebbe, come suol dirsi, a sedere in terra fra due sedie. Perciò è stato relativamente ai proprietari di case, suggerito un provvedimento speciale, nel progetto di statuto di una *Banca imperiale di credito fondiario*, di che si tratta al § 5°. Se non si è tenuto parola in questo progetto della teoria della compra di rendita, innanzi tutto fu a riguardo appunto delle case, poichè queste, come già accennammo, non sono da considerare, nel più stretto senso della parola, come fonte di rendita; ci trattenne però altresì la riflessione, che, se la teoria della compra di rendita, avesse dovuto essere adottata nel progetto, invece del debito fondiario, ciò supporrebbe un decisivo mutamento nella legislazione ipotecaria, che incontrerebbe probabilmente una grande opposizione nell'abituale modo di vedere di tutti i giuristi, abbarbicati al dritto romano. Sicchè non sembrò per tal ra-

voluzione
d'uso
beni oli
comuni

gione conforme allo scopo che ci proponiamo, il far dipendere la creazione di una Banca di credito fondiario dalla sorte della legislazione ipotecaria.

CAPITOLO I.

Le cause dei gravi debiti sulla proprietà fondiaria.

Troveremo la spiegazione del crescente grave debito ipotecario della tedesca proprietà fondiaria, se vogliamo indagarla, in alcune cause delle quali lo stesso proprietario è colpevole ed in altre delle quali egli è per nulla responsabile. E vale la pena di fare queste indagini, poichè questo debito ipotecario, in alcune parti della nostra patria, ha raggiunto già una proporzione minacciosa, tale da far temere l'avvicinarsi di una crisi relativamente alla proprietà fondiaria, di fronte alla quale tutte le crisi dell'industria e del commercio, appariranno come malanni leggeri dell'economia nazionale del popolo germanico.

Cause alle quali il proprietario ha colpa.

La prima di queste cause è il lusso esagerato dei proprietari. Non si può negare che, quasi da per tutto, attualmente i grandi proprietari fanno un eccessivo lusso, e principalmente in quelle provincie dove la vicinanza dei ricchi magnati, che creano un ambiente seduttore, influisce sui piccoli proprietari di terre signorili. Bisogna inoltre constatare, che, più sovente ancora, il lusso dei figli nell'armata, rovinati facendo debiti, rifluisce a sua volta sulla condizione finanziaria dei loro genitori proprietari fondiari, ed indebita le proprietà di famiglia. Ed è pur troppo per le proprietà signorili, che per lo più ciò avviene. Ma, anche sulla condizione dei contadini, l'influenza del servizio nell'armata non è rimasto senza conseguenze dannose. I figli di ricchi contadini, che da casa loro ricevono una, relativamente, considerevole sovvenzione e principalmente alcuni, che come volontari per tre o

quattro anni entrano in cavalleria, imparano a conoscere nella città un *confort*, al quale si abituano e che, ritornati a casa, rimpiangono. Essi si disavvezzano della semplice vita di campagna e del lavoro faticoso, che esige una personale applicazione materiale. Così ritornano ai beni paterni, come viziati contadini: se ne diventano padroni, allora si mostra subito in loro l'inclinazione ad emigrare; e per lo più avviene che prendono la loro eredità in denaro contante dal padre o da un fratello, che si assume la loro quota, e ripartono per la città. Al capitale che essi portan via si sostituisce ordinariamente poi un debito ipotecario, sulla proprietà di famiglia. Finalmente il lusso crescente delle vicine città, principalmente delle grandi città; ma più di tutto la vita spensierata degli operai delle ricche città industriali, influisce ed avvelena e contagia economicamente e moralmente anche più le popolazioni campestri, e ciò maggiormente per quanto più vicine stanno questi villaggi alle città, e le distanze spariscono pel diffondersi della rete delle strade ferrate.

E come le spese sproporzionate conducono all'aggravamento dei debiti, uguale influenza ha il ristagno nell'aumento delle entrate. Si può fare in generale il rimprovero alla classe dei proprietari fondiarii, per quanto siano massai, che i progressi del tecnicismo rurale siano troppo lenti. Ciò principalmente sia detto, per quanto concerne la divisione del lavoro, che ha fatto invece progredire a passi giganteschi l'industria in confronto dell'agricoltura. Voler produrre tutto in un'azienda come cento anni or sono, non è più razionale, ciò non produrrà la rendita nelle proporzioni più vantaggiose. I vantaggi per l'uso delle macchine sono nell'agricoltura tedesca, in confronto con l'America, l'Inghilterra, il Belgio, la Boemia, perfino presso grandi proprietari fondiarii, ancora molto limitati, ma presso i contadini poi del tutto meschina cosa. Potrà al proposito esser di aiuto soltanto il necessario sviluppo razionale delle scuole agrarie e de' consorzii.

Per nulla in generale ha progredito l'economia rurale tedesca, nel rimpiazzare alla forza muscolare degli uomini e degli animali

la forza del vapore per il trasporto dei prodotti del suolo con o senza uso di rotaie, meno indietro è circa il trebbiare, l'arare ed il falciare foraggi, e loro mollificazione e chimica trasformazione, allo scopo d'esser dagli animali meglio digeriti.

Alcuni lettori però esclameranno, leggendo questi rimproveri: ma noi abbiamo bisogno di denaro e denaro non ne abbiamo!

Questa così giusta obiezione accenna appunto allo scopo, a raggiungere il quale questo lavoro è destinato, a quello scopo che l'economia rurale tedesca deve cercare di ottenere con tutte le sue forze, procurare cioè sicuro ed a buon mercato il denaro pel proprietario fondiario, e, come tale, sotto forma di credito a tempo indeterminato, e, nella di lui qualità di amministratore, sotto forma di credito temporaneo.

Se facemmo il rimprovero ai tedeschi agricoltori, di non aver progredito abbastanza risolti sulla via del perfezionamento tecnico, senza dubbio gran parte della colpa, oltre la mancanza di capitali disponibili, è da attribuirsi alla difettosa tecnica economico-rurale istruzione, che, i proprietari fondiarii specialmente, danno a quelli dei loro figliuoli, i quali sono destinati ad assumere un giorno o l'altro la gestione del paterno retaggio. (Questo rimprovero colpisce di rado i fittaiuoli). Pur troppo, soventi i grandi proprietari fondiarii fanno entrare nell'armata i loro figli come volontari, non allo scopo di poter costoro, secondo le loro attitudini, rendere qualche servizio allo Stato e progredire nei gradi della milizia, per quanto lo consenta la loro capacità, ma soltanto per esser per qualche tempo ufficiali, poter vivere con mezzi più o meno grandi e, forse, come tali, fare un buon matrimonio ed allora ritirarsi in patria, per amministrare i beni ereditati. Ovvero, per conseguenza, impreparati per questa attività pratica e tecnica.

Che molti errori nella loro amministrazione siano la conseguenza di ciò, e mercedi spesso fortissime per queste prove debbano esser pagate a gente tecnica, si comprende facilmente.

Infine non vogliamo lasciare inosservato, che molti agricoltori presero ad imprestito delle somme, allorchè tutti speculavano,

per partecipare ad industriali intraprese, nella buona fede, secondo il loro modo di vedere, ritenute vantaggiose, e che pingui interessi lasciavano sperare. Il *crac* avvenne e null'altro lor rimase che i loro debiti ipotecarii, ch'essi avevano contratti per partecipare alle relative contribuzioni.

Se fin qui però abbiamo enumerate una serie di cause, nate per colpa del proprietario fondiario, le quali hanno contribuito alla successiva decadenza della fortuna di un gran numero di proprietari fondiarii tedeschi, la importanza di esse sparisce di fronte all'azione riunita di molte cause, delle quali essi sono irresponsabili, delle gravezze ipotecarie, ognor crescenti, il che, come cancrenosa ulcera, distrugge la loro posizione finanziaria.

Cause per le quali il proprietario non è responsabile.

Per molte proprietà le tracce dei debiti gravosi rimontano al passato secolo e qualche volta anche al di là. Specialmente nelle provincie allora prussiane, le guerre di Federico il Grande crearono questa condizione di cose. Molti proprietari non hanno potuto mantenersi in quei terreni devastati e molte famiglie furono già fin d'allora costrette, per disagio finanziario, all'abbandono dell'ereditaria proprietà fondiaria. E queste strettezze economiche si sarebbero anche più generalizzate, se quel gran Re non avesse scorto, con gran perspicacia, il pericolo che per lo Stato sorgeva e provveduto con l'erezione degl'Istituti provinciali ipotecari, appena la pace lo permise. La seconda scossa seguì per le guerre di Napoleone, nel cominciamento di questo secolo. In molti siti, nelle provincie orientali, i coloni abbandonarono i loro poderi, perchè non potevano più sopportare le contribuzioni che vi gravavano, e questi poderi, non pel meglio dello Stato, s'aggregarono ai relativi feudi, ai quali i pesi spettarono.

La riedificazione delle arse case, la rifazione degl'inventarii di famiglia, andati perduti per la guerra, divennero una novella causa largamente diffusa di debiti.

Dopo la gran guerra dal 1820 al 1830, fuvvi una eccessiva

produzione di grani, i quali non si potettero, nè consumare dalla popolazione divenuta scarsa, nè esportare per la mancanza di vie di smercio e di sbocchi, sicchè avvenne un grande ribasso dei prodotti, per modo che molti proprietari ed affittavoli non poterono soddisfare i loro impegni; tanto più che ancora per molto tempo dovettero continuare a pagare le imposte, per causa della stessa guerra aumentate.

Una novella occasione di gravi debiti fu più tardi, per gli agricoltori feudatarii, il riscatto degl'interessi, dei dritti d'investitura, angarie e perangarie, mentre per i proprietari, prima legittimi padroni dei fondi signorili, il passaggio dall'economia naturale all'economia monetaria rese necessario un capitale d'esercizio, in una proporzione che soltanto in parte fu coperto da quello di riscatto. Più forte si faceva sentire questo bisogno di danaro, dove il riscatto ebbe luogo mediante terreni.

Quando poi, cinquant'anni or sono, l'emigrazione dalla Germania per l'America, prese grandi proporzioni, mentre nello stesso tempo l'industria tedesca si sviluppava sempre più potentemente, avvenne nell'economia rurale tedesca un aumento di salario e simultaneamente una diminuzione di braccia pel lavoro, il che danneggiò sensibilmente la possibilità di produzione e di risparmio dei grandi agricoltori, nelle contrade più fortemente colpite dall'emigrazione; ed intanto, la necessità che si faceva sentire di introdurre le macchine agrarie, li costrinse a nuove spese. E queste esigenze vennero aumentate per la corrente che spingeva ad una coltura più intensiva. Progetti di prosciugamenti, di irrigazioni, di costruzioni di strade, resero necessario gran dispendio di capitali. E così, cadute, sotto l'influenza delle idee liberali politiche, divenute dominanti, le barriere che da secoli avevano preservato la proprietà fondiaria da un forte cumolo di debiti, abolito, poco a poco, il sistema feudale e le prestazioni alle quali erano soggetti i beni dei contadini, più evidentemente apparvero le conseguenze delle cause che continuamente spingevano ai debiti, le quali per l'irrazionale applicazione del Romano diritto successorio, dal quale l'intera classe dei proprietari tedeschi era

regolata, con la dottrina dell'uguale diritto dei figli e dell'obbligo della legittima, divennero tanto più pericolose per essi, per quanto la potenza industriale di costoro fu indebolita essenzialmente dallo Stato stesso, in parte a causa della legislazione ed in parte dal rifiutato permesso delle imprese industriali.

A proposito delle doppie imposte, sotto forma di imposta fondiaria e di imposta sulle entrate, si è tanto strepitato e furono così ampiamente discusse le lagnanze dell'agricoltura, che basta qui ora soltanto enumerarle. Questa doppia imposta apparisce nel fatto tanto più opprimente, se si riflette che, eccettuato chi ha stipendio fisso, nessuna classe di contribuenti per la Commissione delle tasse è così soggetta ad un sicuro accertamento, quanto quella dei proprietari fondiarii, di modo che costoro ben difficilmente per le imposte sull'entrate sono gravati in una proporzione troppo meschina. E d'altronde, come un proprietario fondiario decade nel suo stato patrimoniale ed è forse esonerato dalle imposte sulle entrate, relativamente aumenta il suo sovraccarico per l'imposta fondiaria. Perocchè ogni nuovo creditore ipotecario diventa un usufruttuario della proprietà data in garanzia, e perfino del capitale per l'azienda e della di lui attività, ma il proprietario da solo continua a pagare, per tutti questi effettivi compossessori, le imposte fondiarie. E sempre più opprimente ed insopportabile diventa questo strettojo delle imposte, perocchè gli Stati sotto il bel titolo di auto-amministrazione, cercano sbarazzarsi delle spese, mentre pongono a carico dei Comuni, Circoli e Provincie i pesi dei quali si liberano. In tal modo le tasse pei dazii dei Comuni, dei Circoli e delle Provincie, come le nuove tasse chiesastiche, secondo la misura nella quale si pagano le imposte governative, sono rimosse, e così non soltanto lo Stato, ma anche i consorzi dei Comuni e le chiese esigono dai proprietari tasse fondiarie, accanto alle imposte sull'entrate; sotto velata espressione palliativa di spese comunali. La stessa doppia imposta colpisce anche i proprietari d'immobili urbani, relativamente alle imposte sui fabbricati, benchè non così fortemente come i proprietari rurali relativamente alle tasse fondiarie, i quali oltre

a queste hanno altresì da pagare le imposte sui fabbricati. Che un aumento delle spese per sopraccarico d'imposte, con la diminuzione contemporaneamente delle entrate per le cause sopra dette, abbia per necessaria conseguenza di aumentare il debito fondiario, nessuno vorrà metterlo in dubbio. Ma, oltre a queste sopraindicate cause, la legislazione doganale in Germania ha avuta altresì una parte importante. Nelle migliori condizioni l'agricoltura si trovava all'epoca della formazione dell'unione doganale, fino a poco tempo dopo il principio dell'operosità del parlamento doganale tedesco, esso però ed insieme ad esso il Governo, poco a poco, ed infine definitivamente, pose in obbligo i principii, sui quali l'unione doganale era stata fondata, che concedeano all'intera produzione tedesca verso l'Estero una proporzionata e relativamente necessaria protezione, e la legislazione doganale tedesca si sviluppò sempre più nel sovvenzionare alcune branche, fra le quali principalmente le industrie in ferro e tessili. La conseguenza di ciò fu la sproporzionata produzione, appunto in queste due branche. Verso di esse si mossero come due correnti il capitale e la mano d'opera, colà andava il flutto della marea, ma il riflusso si risentiva evidentemente sulla terra ferma dell'agricoltura. Questa rimase arida. Tali svantaggi si sarebbero forse uguagliati per un aumento di prezzi dei prodotti agricoli, se nello stesso tempo l'agricoltura, quasi priva di ogni dazio di protezione, non avesse dovuto subire la lotta, che diveniva sempre più ineguale con altri paesi, che producevano a più buon mercato, come la Russia e l'Ungheria.

La concorrenza di questi paesi crebbe rapidamente. L'emigrazione, che continuamente s'avverava dall'Europa nell'America del Nord, metteva sempre più terra vergine sotto l'aratro del coltivatore, lo sviluppo dell'americana rete di strade ferrate e dei canali agevolò, insieme alla navigazione dei fiumi, il trasporto del grano, prodotto al più buon mercato, ne' centri di esportazione, mettendo a profitto una organizzazione nel commercio de' grani, superiore alle nostre. Contemporaneamente quasi, cominciò anche l'America ad esportare in grande quantità lardo, burro

e formaggi. L'America del Sud, che prima ammazzava soltanto il suo gregge bovino per mandare le pelli in Europa, preparò poco a poco più grande quantità di carne per estratti e conserve ed ora appare già l'esportazione degli animali di razza e da macello in Europa, come un novello spettro che minaccia gli agricoltori tedeschi. Oltre di che l'America del Sud ed il Capo di Buona Speranza e specialmente l'Australia inondano il mercato europeo, già da lungo tempo, di tanta lana, che l'allevamento delle pecore in Germania deve forse cedere il campo, divenuto economicamente insostenibile. Similmente si è la concorrenza russa ed ungherese sviluppata. Grandi estensioni di terre, le quali senza concime e senza edifici possono essere coltivate, sono state colà messe, per le novelle costruzioni ferroviarie, in condizioni favorevoli per l'esportazione dei grani, siccome altre volte avvenne di inaccessibili boschi circa l'esportazione del legname, e la tedesca economia rurale risente, come più prossima vicina, questa concorrenza nel modo più dannoso. E mentre essa avrebbe già abbastanza difficili lotte a sostenere contro questo naturale sviluppo di cose, la sua posizione divenne ancor più grave per artificiale influenza. Lo Stato andò contro i suoi più vitali interessi, per un peccato di omissione, cioè, per l'ammissione di differenziali tariffe ferroviarie, le quali favorivano tanto i produttori di grano estero e di legname, in paragone dei tedeschi agricoltori e selve-cultori, per bassa tariffa del nolo, che si può asserire esser nato artificialmente, soltanto per l'aiuto di questa bassa tariffa d'importazione e di transito, una possibilità di concorrenza, principalmente per le più lontane parti della Russia del Sud.

Questa condizione di cose poi si sviluppò anche durante il tempo della speculazione, allorchè le industrie del ferro e tessili, stavano nel maggior rigoglio: la eccessiva produzione nocque. Quando questa eccessiva produzione era già avvenuta e specialmente la industria del ferro aveva cominciato a languire, ebbe luogo la soppressione delle gabelle sul ferro, in un momento cioè, che in apparenza sembrava fossero nel più grande incre-

mento, il che affrettava la precipitosa caduta delle ferriere, nella quale altri rami d'industria vennero travolti. Con ciò s'inaridiva la potenza finanziaria di una gran parte del popolo tedesco, e l'agricoltura sentì l'impoverimento dei suoi consumatori, principalmente nelle contrade dove la industria aveva fiorito. Ed in ispecie relativamente ai prodotti dell'allevamento del bestiame più sensibilmente fu risentito, in quanto che, contemporaneamente, in conseguenza della peste bovina importata in Germania, l'Inghilterra chiudeva i suoi mercati al bestiame da macello proveniente dai nostri.

La decadenza dell'industria, che aveva per conseguenza sempre più diffusa decadenza di ricchezza, e le apprensioni politiche per la conservazione della pace europea, paralizzavano ogni volontà d'intraprese, ma più specialmente quella di costruire.

Per questo stato di cose divenne la condizione dei tedeschi proprietari di foreste nel più alto grado triste, ma questo momento della più grande miseria dell'economia rurale, divenne il punto di partenza di nuove vedute economiche e politiche. Gli agricoltori e gl'industriali erano stati fin allora in lotta, come bollenti avversari. Gli uni erano liberi scambisti perchè non volevano il dazio sui tessuti e sul ferro; gli industriali non volevano che si concedesse agli agricoltori nessun dritto protettore, perchè credevano che ciò avrebbe fatto incarire la mano d'opera. Invece amendue i partiti impararono a stimarsi come reciproci consumatori. Gli agrarii, tanto screditati fino allora dagli industriali, rappresentati dalla lega dei riformatori delle imposte e dell'agricoltura e per la maggioranza dal congresso dei tedeschi agricoltori da una parte, e dall'altra la lega centrale dei tedeschi industriali, si porgevano la mano come alleati (1) e divennero così, per motivi di economia nazionale, ben forte appoggio per la politica doganale protettrice che il Cancelliere, contem-

(1) Come è noto oggi però una profonda scissura si è nuovamente manifestata in Germania tra gl'industriali e gli agrarii. E ad aggravare il dissidio, concorre la questione della valuta in oro, alla quale tiene la maggior parte degli industriali, mentre gli agrarii difendono accanitamente il bimetallismo.

poraneamente, per motivi di economia di Stato, si vide costretto di adottare. Non si dimentichi nell'ulteriore sviluppo della tedesca legislazione daziaria, che l'economia rurale non soltanto relativamente al capitale ed alla mano d'opera, ma anche pel clima e la produttività dei terreni, ha da essere in concorrenza con paesi molto meglio forniti di prodotti e perciò ha bisogno di protezione non meno, ma più dell'industria, a favore della quale il sole ed il vento sono uguali per tutti nella lotta del mercato mondiale.

La non interrotta pratica del sistema di libero scambio deve spingere un paese, che è nelle condizioni della Germania, al sistema della coltura estensiva, che produce alla fine una diminuzione nel valore dei terreni; (1) ciò devono anche riflettere i signori creditori ipotecarii: ma una protezione, la quale non ecceda la misura necessaria, crea la coltura intensiva, provoca l'aumento del capitale di esercizio ed accresce il valore dei fondi. Soltanto fino ad un certo punto proteggono i dazii e la concorrenza, poichè essi producono la tendenza ad aumentare la produzione, e per conseguenza la rendita, con maggior dispendio di capitale, di lavoro e di intelligenza. Se questa misura viene oltrepassata, allora avviene scoraggiamento e sconforto, l'avvenire appare senza speranza ed il desiderio dei colpiti si rivolge a limitare le spese agricole, la produzione cade in conseguenza e con essa il valore dei fondi. Se si vuol evitare una decadenza della tedesca produzione del suolo e con essa del valore fondiario, è necessario sempre nuova affluenza di capitali e questa conduce sicuramente, senza dubbio pel momento, a nuovi debiti.

(1) L'agricoltura *vampiro*, come il **Liebèg** chiamò la coltura estensiva, anche in Italia fu ritenuta causa della crisi agraria, ed il **Jacini** chiude l'inchiesta affermando d'essere unico rimedio la coltivazione intensiva, approfittando della qualità del nostro suolo. In questi momenti poi, nei quali presso di noi si va facendo strada una corrente protezionista, sono salutari le osservazioni dell'autore.

CAPITOLO II.

La quistione del credito.

Sebbene fin qui sommariamente rilevammo le cagioni del continuo indebitarsi della proprietà tedesca, analogamente al programma di questo piccolo lavoro, non pertanto bastar dovrebbe l'insieme di esse per infondere anche in alcuni lettori, lontani dalle faccende di economia agraria e forestale, la convinzione che al proposito esiste un vero bisogno di provvedere, e che è dovere dello Stato immischiarsene un po', venendo in aiuto, perchè trattasi del bene o del male dell'intera nazione.

Molti forse penseranno, che la cosa non sia così grave, in quanto che un proprietario indebitato può vendere i suoi beni e liberarsi dalle preoccupazioni e dagli aggravi, ma nessuno può sostenere che ciò sia risolvere la disputa da uomo di Stato. Con tal procedimento il male resta permanente; soltanto colpisce un'altra persona; come in una epidemia nella quale uno guarisce e l'altro si ammala, molti muoiono. E, chi pensa in quel modo, non comprende la forza dell'amore alla proprietà fondiaria che soltanto può pienamente valutare, chi è nato ed educato sull'ereditato suolo, sullo stabile al quale sono unite le tradizioni della sua famiglia. Un popolo nel quale si spegne, nell'individuo e nella famiglia, l'amore pei beni posseduti, un popolo il quale non tiene più, tenacemente, ai suoi poderi, spendendo cure e fatiche, cesserà pure dal difenderli con l'ultima goccia di sangue contro il nemico e risente le conseguenze di ciò nelle sua energia nazionale. Dalla classe dei proprietari fondiarii sono venuti i nostri più grandi uomini di Stato e capi dell'esercito, e la gran massa di coloro che coltivano col sudore della fronte le loro campagne, formano del nostro esercito la parte più scelta e sicura.

Ciò non si deve dimenticare, se si tratta della quistione di

esistenza del ceto dei proprietari fondiarii tedeschi. Ma se cause morali e politiche si oppongono a che ogni proprietario, stretto dai debiti, se ne liberi il più presto possibile col vendere la sua proprietà, d'altra parte questo sistema, che si ripeterebbe senza fine, in nulla migliorerebbe la posizione, se il nuovo proprietario, con lo stesso o simile carico di debiti, continuasse ad amministrare. Perocchè donde dovrebbero scaturire tutti questi capitalisti, vogliosi di comprare, i quali dovrebbero, pagando i debiti, acquistare tutte le proprietà fondiarie offerte in vendita? Noi non abbiamo alcuna statistica dei debiti ipotecarii iscritti sulla proprietà tedesca, ma si può affermare approssimativamente, con qualche certezza, che essi ammontano a molti miliardi di marchi.

Altri savii dottori diranno: il proprietario fortemente indebitato deve vendere proporzionatamente tanto dei suoi beni, quanto è sufficiente a sbarazzarsi dei debiti e diminuirli essenzialmente. Anche ciò non si può in generale attuare, mancherebbero i compratori, e tale operazione appunto pei debiti esistenti ha le sue grandi difficoltà, poichè una parziale vendita richiede il consenso di tutti i creditori ipotecarii per atto notarile o per autorizzazione giudiziale, il che cagionerebbe non piccole spese presso i tribunali. Oltre a ciò lo Stato prende l'uno per cento del valore a suo favore per tasse di bollo, perfino su queste compravendite fatte per bisogno. E così non tassa un negozio che apporti utile, ma che la necessità impone.

Ma, più di tutto, si oppongono a tale vendita parziale, cause economico-agricole. Generalmente in Germania si è venuto formando, nel corso dei secoli, una maggiore o minore convenevole relazione fra singole parti della proprietà rurale, che la rende un corpo capace di unica vita economica: campi di frumento e di segala, prati, e nelle contrade povere di paglia anche la foresta, le cui foglie rimpiazzano la paglia, rappresentano una parte determinata nell'economia agraria e la loro relazione reciproca permette soltanto dentro modesti limiti d'essere disturbata, senza danneggiare la capacità di produzione di una certa determinata azienda; che se si tratta poi di vendite parziali di

una estensione relativamente grande, in proporzione all'intero podere, allora sorge anche un'altra difficoltà. All'azienda economica rurale appartengono non solo i campi ed i prati, ma anche gli edifizi che devono essere, e così è d'ordinario, in proporzione all'ampiezza dei terreni. Per esempio se un proprietario volesse vendere la metà del suo cespite rurale, allora la metà degli edifizi dell'azienda gli diverrebbero inutili ed il nuovo proprietario invece sarebbe costretto a fabbricarne dei nuovi, per poter gestire la parte comprata. I poderi sono per lo più un tutto organico, che non possono esser divisi secondo che piace, senza esser danneggiati nella loro forza vitale.

È, finalmente, ancora da far rilevare, che specialmente un proprietario di un gran podere, si deciderà ben difficilmente ad una vendita parziale, perchè prevede che gli riuscirà difficile di riavere la parte venduta o almeno altri terreni posti, relativamente a quel che gli resta, in condizioni favorevoli all'intera sua azienda, allorchè un giorno egli o i suoi successori saranno forse in posizione finanziaria tale da poterlo fare. Ciò vale principalmente per le proprietà grandiose.

Pel capitale le cose stanno ben diversamente. Di 100,000 marchi che sono impiegati in carte-valori, si può facilmente, in caso di bisogno, aver l'equivalente; se la propria condizione migliorerà, allora possono i risparmi di nuovo aumentare il capitale scemato. Questo ha sempre lo stesso valore, se consiste nello stesso numero di marchi, è indifferente in qual modo questa somma sia stata accumulata. Il capitale è come il mercurio, da una grande massa possiamo formare con la più grande facilità piccole gocce e da queste di nuovo una grande massa: non è lo stesso della proprietà fondiaria. Un cambiamento di dominio non può in generale rimediare al male; bisogna ricordare che non i proprietari, ma il terreno con i suoi edifizi, il suo capitale di fondazione e di esercizio, perfino le foreste coi loro legnami esistenti da tanti anni, sono indebitati: che questo debito è immenso, e che soltanto potrà diminuire qualora si esoneri la proprietà fondiaria dalle imposte, si accordi ad essa una analoga

protezione contro la concorrenza estera, dove questa è strapotente, e qualora non si costringa, con una falsa legislazione relativa ai trapassi ereditarii, a distrarre nuovi capitali ad altri impieghi, capitali che non esistono e che bisogna procurarsi soltanto con nuovi debiti. Allora i proprietari fondiari potranno fare, e faranno, nuovi sforzi; i miglioramenti economici, che in gran parte si sono arrestati, saranno ripresi ed il tecnicismo agricolo progredirà di nuovo e più rapidamente. Così soltanto la proprietà fondiaria sarà, generalmente, in condizioni di accumulare i suoi risparmi e potrà poco a poco diminuire i suoi debiti o liberarsene addirittura. Per ora non soltanto gli attuali debiti rimarranno, ma dovranno esserne perfino contratti dei nuovi, per poter aumentare il capitale di fondazione e di esercizio, come dicemmo in fine del primo paragrafo. E così, la questione del credito per la proprietà fondiaria, non rimarrà soltanto come una gravissima vitale questione del giorno, ma diverrà ognora della più grande importanza.

La questione del credito sorge, pel proprietario che si occupa di economia rurale, sotto una doppia forma: sotto quella di

1°) credito a tempo indeterminato

2°) e credito temporaneo;

e sotto l'altra di

1°) credito reale

2°) e credito personale.

Il proprietario fondiario ha bisogno in primo luogo di credito a tempo indeterminato, per potersi mantenere nel possesso di un immobile indebitato: comunque questo debito gravi su di lui, per eredità o divisioni ereditarie, o consista nel prezzo residuale d'acquisto caduto a suo carico, o dipenda dal forzato riscatto impostogli dallo Stato. Ma egli poi ne ha anche bisogno se, non essendo capitalista egli stesso, vorrà effettuare un aumento del capitale di fondazione per costruzioni, dissodamenti, bonifiche ed irrigazioni. Un tale credito a tempo indeterminato devesi sperarlo soltanto costituendo una ipoteca. Bisogna poi indubbiamente provvedere perchè sia garentito, tanto l'interesse dei

creditori, che quello dei debitori, in modo da creare fra essi una relazione soddisfacente, e quindi stabile. Eppure l'interesse del debitore esige :

1° Che il creditore non possa intimare la restituzione, poichè senza questa condizione, pende sempre la spada di Damocle della subastazione sul capo dell'infelice proprietario, la quale minaccia di distruggere la di lui esistenza economica, se la richiesta di pagamento avviene in un momento nel quale non si riesca a trovare un altro capitalista, che voglia prendere il posto del creditore, che intima il pagamento;

2° Un interesse possibilmente basso, che corrisponda alla grande e materiale sicurezza dell'impiego del capitale, e sia proporzionato alla rendita, relativamente meschina, che dalla proprietà fondiaria si ricava, misurata secondo il prezzo d'acquisto.

Invece l'interesse del creditore esige:

1° Facili intime di pagamento, brevi termini di preavviso, e la maggiore possibile sicurezza della restituzione del capitale prestato, al tempo determinato;

2° Un interesse il più che sia possibile elevato.

Sicchè a prima vista sembrano tali esigenze, richieste nello interesse delle due parti, incompatibili: eppur non lo sono. Se si sostituisce al concetto del debito ipotecario quello della compra di rendita, non suscettiva di richiesta di restituzione e si rendono, con analoghe disposizioni legislative, facilmente trasmissibili i rispettivi titoli, quella contraddizione d'interessi sparisce. Un'altra specie d'accomodamento di quelli opposti interessi, può aver luogo, per l'intervento degli Istituti di credito di ogni specie, i quali assumano la ipoteca individuale e rimettano al creditore perciò un titolo, che abbia corso, in forma di una *lettre au porteur*. In questo caso deve naturalmente il debitore ottenere la impossibilità dell'intima di pagamento del suo debito, con l'accettare la possibilità di un'ammortizzazione forzata.

Questa ammortizzazione forzata è considerata da per tutto come una pesante condizione, mentre il proprietario può sol-

tanto con difficoltà riuscire ad adempiere ai suoi obblighi per gl'interessi, e potendo essa cagionare una subastazione forzata nei casi nei quali questa, senza l'obbligo dell'ammortizzazione, non avrebbe avuto luogo; ma d'altra parte, non si può negare che l'ammortizzazione, nel maggior numero dei casi, è un opportuno sprone per i debitori, a limitare possibilmente le loro spese, e così poco a poco riuscire lentamente, ma sicuramente ad esonerarsi dai debiti; premesso che non sopravvengano nuove cause che costringano a novelle obbligazioni. Costretti sono poi ad abbandonare le estreme pretese tanto i debitori che i creditori, per una forza alla quale essi non possono sottrarsi. I corsi di Borsa dei più sicuri titoli, garentiti dallo Stato e di assicurata precedenza sul mercato, regolino completamente la proporzione dell'interesse, per sicurezza del pegno delle stesse ipoteche.

Pei titoli men sicuri non esiste questa norma ed essi perciò cadono facilmente in preda alla speculazione usuraria.

Il credito temporaneo o personale, il quale, specialmente per un temporaneo rafforzamento del capitale di esercizio, è necessario, ed al quale poi l'agricoltore deve ricorrere, se gli mancano le entrate in un momento nel quale sono necessarie delle spese, deve, per esser realmente utile, potersi ottenere opportunamente e facilmente, conformandosi all'indole dell'esercizio agrario, e senza una sequela di spese. Nei primi tempi si trovava generalmente, ed ora altresì perdura, nei proprietari fondiarii, una grande ripugnanza a trarre una cambiale; e con ragione, perocchè, pur troppo, facilmente trovasi un agricoltore nella condizione di non poter far fronte ai suoi impegni nel giorno della scadenza: egli deve allora far un novello buco, per chiudere il vecchio, e ciò con gravi sacrificii e deve riputarsi fortunato, se gli riesce di conservare il suo credito ed il suo buon nome illeso. La breve scadenza della cambiale, nel termine di tre mesi, non corrisponde ai bisogni agricoli. Vuole, per esempio, un agricoltore aumentare la sua raccolta, con la compra del guano, dell'osso polverizzato, o egli è costretto di comprare

la semenza, il bestiame, allora, pei grani estivi, patate, ecc., deve aspettare sei mesi, e, pei grani invernali, un anno intero, perchè vengano questi prodotti, coi quali, negoziati e ridotti nuovamente in moneta, può adempiere ai suoi impegni. Nelle grandi vendite di legname s'ottiene il pagamento abitualmente in due o tre scadenze e segue il pagamento della rimanenza al più presto fra 6 mesi e perfino fra 12 mesi, secondo i patti della vendita. Già da ciò risulta, che un credito a tempo, per un economo agrario o forestale, se egli n'ha bisogno, per lo meno a sei mesi deve essergli concesso; se quel credito deve rispondere allo scopo. Soltanto un abile affare di conto corrente, con compensazione di termini per lo meno di sei mesi, può per la proprietà fondiaria essere giovevole, come giova al commerciante la cambiale pagabile a tre mesi data. E non è una pretesa esagerata se, oltre la garanzia personale, per certi mutui a conto corrente, sia altresì richiesta una garanzia materiale, che opportunamente può consistere in una cauzione d'ipoteca. Ma il valore di una tale ipoteca deve poter esser riconosciuta dal mutuante e sicuramente. Come ciò debba avvenire sarà nel quarto paragrafo più estesamente sviluppato.

CAPITOLO III.

Istituti di Credito e condizioni del Credito.

Gli Istituti esistenti, i quali al bisogno di credito del proprietario fondiario provvedono, si dividono, secondo la loro indole, in due classi principali:

- 1° Istituti di Stato;
- 2° Istituti privati.

Questi ultimi si suddividono in

- a) Società per azioni;
- b) Associazioni mutue.

Ma secondo il loro modo di esercizio si ripartiscono in

- 1) Istituti ipotecari;
- 2) Istituti bancari.

Alcuni Istituti poi s'occupano simultaneamente di mutui ipotecari e di affari di Banca.

Inoltre sono anche da ricordare:

- 3) Le Casse di Risparmio;
- 4) Le Società di assicurazione.

Le une e le altre impiegano i loro numerosi fondi di cassa con ipoteche; beninteso che, lo accordar credito, non è il loro scopo principale, ma soltanto accessorio.

Finalmente troviamo altre combinazioni, come la Cassa di risparmio e d'assicurazione sulla vita di Stutgard, la quale altresì fa prestiti con ipoteche.

Tutti questi Istituti tendono più o meno allo scopo di procacciare credito reale e personale, ma nessuno di esso però risponde, nel vero senso della parola, all'ideale di un Istituto di Credito per la proprietà fondiaria, come lo è la Banca imperiale, nell'interesse del capitale, del commercio e dell'industria.

Nelle Società per azioni sta naturalmente l'interesse degli azionisti in prima riga, e questo è in opposizione con un interesse pei mutui possibilmente basso. I Direttori, i Consiglieri d'Amministrazione vogliono essere convenevolmente compensati e quindi s'aumenta in generale un mezzo per cento, o più, per spese di commissione, del quale mezzo per cento naturalmente il tasso dell'interesse su i prestiti ipotecari deve salire (1).

(1) Un progetto di legge trovasi innanzi al Parlamento tedesco concernente questi Istituti, e relativo più specialmente alle garanzie delle loro cartelle fondiarie, propugnando la collettività del pegno a favore esclusivo di esse, mentre finora la loro cartella non rappresentò che una semplice obbligazione: non essendo il Credito Fondiario costituito da una azienda separata, tutte le attività dell'Istituto come le passività, formano una massa sola ed il totale delle une, compreso i crediti ipotecari, sono la garanzia comune di tutti i creditori, siano anche chirografari, coi quali i portatori di cartelle hanno uguali diritti.

Soltanto alcuni Istituti per stabilire una causa di preferenza a favore di questi ultimi, danno loro in pegno una egual somma di crediti ipotecari. Il progetto di legge detta altresì norme sulla convocazione dell'assemblea dei portatori di cartelle.

Negli Istituti di Stato troviamo talvolta una scrupolosità burocratica troppo meticolosa: come sgradevole soprappiù si manifesta, principalmente nelle ricerche circa il valore dell'immobile offerto in garanzia e che impedisce, o ritarda, la realizzazione del mutuo (1). Alcuni Istituti chiedono sempre la prima ipoteca ed una ammortizzazione minima dell'1 per cento, per la consentita rinunzia alla facoltà di intimare il pagamento del mutuo: altri imprestano anche sulla seconda ipoteca, ma si riserbano il diritto di poter, dietro preavviso, chiedere la restituzione delle somme mutuate.

Alcuni limitano le loro operazioni nel proprio Stato, altri fanno mutui anche su proprietà fondiarie di altri Stati.

Le Associazioni mutue si limitano generalmente alla classe dei grandi proprietari fondiarii e per l'addietro, per lo meno, mettevano in pratica norme per la stima del mutuo da concedersi, le quali riducevano a meschinissime proporzioni la possibilità di credito di coloro che richiedevano imprestiti, perciò si era e si è abituati a considerare l'ipoteca, relativa alle cartelle fondiarie su fondi signorili, di valore incontestabile.

Alcuni Istituti prestano denaro soltanto su beni urbani, altri su beni rustici esclusivamente, altri infine su gli uni e su gli altri. Le fabbriche ed i mulini sono spesso dagli Istituti di Cre-

(1) Questi Istituti, detti *Landesbanken*, sono autorizzati a fare le più svariate operazioni di credito, ma principalmente debbono fare prestiti a lunga scadenza, e furon creati per dare larga applicazione alle leggi sulla abolizione dei diritti feudali, affrancazioni di decime, canoni, livelli.

Presso di noi s'è tentato ottenere dagli esistenti Istituti di Credito Fondiario qualche cosa di consimile.

L'onorevole Belmonte presentava, non ha guari, un progetto di legge alla nostra Camera elettiva, per l'affrancazione delle decime ex-feudali, operazioni che vorrebbe fossero espletate dagli attuali nostri Istituti di Credito Fondiario; il progetto, che speriamo sia ripresentato e tenacemente difeso dall'autore di esso, merita qualche modifica: esso è modellato, come nella sua lealtà l'autore dichiara, sulla legge *Reutenbanken*, che regola questi Istituti; ci auguriamo che il Belmonte sia seguito in questa lodevole iniziativa.

Con quelli Istituti, creati da molti anni, la Germania ha già liberata tutta la proprietà fondiaria dai vincoli che esistevano, e poichè ci vantiamo in Italia, che la massima *nulle terre sans seigneur* qui non allignò mai, e che il feudalismo fu considerato solo come una condizione eccezionale e non prese radici, affrettiamoci, almeno dopo gli altri, a farne scomparire le ultime tracce.

dito non accettati in garanzia: altri fanno per le proprietà di legnami grandi difficoltà e restringono il diritto di disporre, relativamente al taglio del legname, in una maniera troppo dannosa pel mutuatario. Alcuni Istituti i quali, come l'*Altenburgerlandesbank*, la *Sparkassen und Versicherungsgesellschaften* fanno i loro mutui esclusivamente a pronta cassa e sempre a contanti e per l'intero ammontare, altri emettono titoli ipotecari, a norma dei corsi delle proprie cartelle fondiari; o, se stanno al di sotto della pari, consegnano le cartelle fondiari al valore nominale.

Esiste, adunque, una grande varietà di sistemi nell'attuare questa specie d'affari, ma nessuno Istituto risponde completamente all'ideale che abbiamo innanzi agli occhi per un Istituto di credito, che sia dedicato all'interesse dei proprietari fondiari, provvedendo in tutte le forme, l'estensione ed il modo nel quale essi ne hanno bisogno.

Cercheremo spiegare più dettagliatamente, come un tale Istituto dovrebbe funzionare:

In primo luogo è da rilevare, che le cambiali ed i pegni dovrebbero rimanere esclusi, poichè l'Istituto speciale e l'andamento degli affari diverrebbe troppo complicato.

Forme del Credito.

Il credito reale dovrebbe essere accordato sotto due forme:

1. A tempo indeterminato;
2. Come credito temporaneo.

A chiunque richieda un mutuo dovrebbe darsi la facoltà di scegliere, proporzionatamente al credito che può essergli accordato, quello dei due modi del quale intenda profittare, però con la limitazione ch'egli possa ricevere nuovo credito a tempo indeterminato, soltanto allorchè da parte sua nessun credito a tempo rimase insoddisfatto, e con la facoltà dell'Istituto per ogni credito temporaneo non pagato alla scadenza, di potere senz'altro, come credito ipotecario a tempo indeterminato, sui beni del

debitore iscriverlo (1). Per il credito a tempo indeterminato garentir dovrebbe una iscrizione ipotecaria a nome dell'Istituto, per il credito temporaneo invece una ipoteca di cauzione, iscritta a nome del proprietario, la quale egli rimette all'Istituto come garanzia, cioè come pegno.

Questa ipoteca di cauzione garantisce l'Istituto che, se un'accordato credito temporaneo non è pagato, non possano iscriversi ipoteche a favore di terzi, nei gradi designati per l'ipoteca di cauzione sulla proprietà del debitore.

Credito ipotecario.

Ogni credito ipotecario, che l'Istituto concede, dovrebbe essere a tempo indeterminato ad interesse invariabile, ed ammortizzabile e restituibile a rate, dietro preavviso.

Le ipoteche, iscritte a favore dell'Istituto, non dovrebbero esser precedute da altre, nè consentirsi che potessero esserne iscritte fra esse.

Credito temporaneo.

Ad ogni proprietario, che ne faccia domanda, aprir dovrebbe l'Istituto un conto corrente, nei limiti del credito, che fu constatato poterglisi concedere, ed in quanto sia garantito da una ipoteca di cauzione sul nome del proprietario da rimettersi alla Banca. Gli imprestiti a conto corrente dovrebbero essere accordati almeno per sei mesi, e, se la restituzione non abbia luogo, secondo che l'Istituto creda, esser prorogati alla scadenza o trasformati in prestiti ipotecari a tempo indeterminato.

(1) Il sistema suggerito dall'autore è qualche cosa di simile, di ciò che fa il *Crédit Foncier* per prestiti a breve scadenza e rimborsabili in una sol volta; ai quali, quando il pagamento non può eseguirsi, si sostituisce il prestito ammortizzabile ed a lunga scadenza.

Estimazione del Credito.

La estimazione del credito per ogni proprietario, serbar dovrebbe, per un certo tempo, la sua validità, quando non avvenga nessun cambiamento di possesso. Così tutti i noiosi preliminari dei mutui, sarebbero fin da principio allontanati e l'imprestito potrebbe essere accordato immediatamente, se fosse necessario. Per la constatazione del credito, del quale si possa disporre e dei limiti di esso, dovrebbe essere riscosso da parte dell'Istituto un dritto, p. e. dell'unò per mille, sul credito del quale si determinò poter il proprietario usufruire, ne profitti o pur no realmente

Criteri delle valutazioni.

La giusta stima del valore della garanzia che si offre, è la base principale di ogni Istituto. Su di essa riposa la sicurezza che siano evitate delle perdite, essa ispira nel pubblico la fiducia nei titoli ipotecarii, invoglia i proprietari fondiarii a trattare degli affari con l'Istituto. Si otterranno i più sicuri risultati sotto questo rapporto tenendo presente dei criterii teorici e pratici. Ciò nel seguente modo:

1° Per i beni rurali attenendosi:

- a) alla valutazione della tassa fondiaria;
- b) ai prezzi d'affitto;
- c) ai prezzi di vendita;

2° Per le case:

- a) all'ammontare delle imposte sui fabbricati;
- b) ai prezzi d'affitto;
- c) alle tasse d'assicurazioni contro gl'incendii;

3° Per le foreste:

- a) all'ammontare dell'imposte fondiarie;
- b) al tasso di fitto dell'amministrazione forestale;
- c) ai prodotti annuali del legname, avendo adottato un

determinato sistema d'amministrazione.

Oltre questi fattori si possono, per certi Circoli, moltiplicare le imposte sui terreni e fabbricati. Il prodotto è allora da considerarsi come il valore dell'immobile offerto in ipoteca. (Fra le diverse proposte dell'Autore come Deputato della Dieta, sulla riforma del ducale Istituto di credito agricolo di Meininger, fu trovata giusta anche questa, epperò è stata adottata) (1).

Limiti dell'imprestito.

La determinazione del limite dell'imprestito, è, sotto ogni rispetto, tanto importante, quanto la determinazione del valore, e può esser considerato come un altro estremo fondamentale, per ogni Istituto di Credito Fondiario. Che nessun Istituto possa, nel

(1) Alcuni di questi criterii non potrebbero al certo adottarsi presso noi, per le solite ragioni della condizione anomala dei catasti, per la nota spequazione delle imposte, per l'abitudine di simulare i fitti, le vendite, ed altresì pel modo come funzionano le Società d'assicurazione, i cui contratti contengono asserzioni esageratissime quanto al valore, perocchè esse mirano ad incassare per quanto più sia possibile grossi premii, salvo a disputare sul valore effettivo nei casi di danni; molto rari presso noi. Ma, come abbiamo già accennato altrove, merita un serio esame il metodo che si ha da alcuni Istituti, ed i maggiori, a proposito di queste valutazioni. Presso qualcuno di essi vi sono istruzioni ai periti, nelle quali si giunge perfino a richiedere, che la rendita costante sia diminuita del tributo diretto, calcolato in base al doppio dell'aliquota demaniale, cumulata colle spese di esazione; prescrivendosi altresì di doversi tener conto della facoltà di sovraimporre, consentita alle Amministrazioni municipali e provinciali; e si danno suggerimenti ai periti di allargare le sottrazioni, per la più o meno lontana probabilità, che può presumersi, dalla conoscenza della condizione finanziaria delle locali pubbliche Amministrazioni, che queste dovessero ricorrere all'espedito di ottenere la facoltà di superare i limiti legali della sovraimposta?!. Nè ciò è tutto, su questi dati ridotta la rendita, quel che ne resta si ragguaglia a capitale in una proporzione invariabile del 5 %¹⁰ mentre è risaputo che in uno stesso paese varia questa proporzione dal 3 al 10 %¹⁰. D'altra parte sono scelti periti perfettamente disadatti al loro compito, i quali, quindi, ricorrono al criterio comune di ritenere il valore minimo possibile, sia quando adottano una stima razionale che diretta, cioè il valore che fatte tutte le possibili detrazioni ed eliminazioni, se ne troverà il doppio in tutti i tempi e sotto tutte le contingenze, ed ignari delle condizioni dei luoghi e delle locali differenze fra terreni anche della stessa coltura e nella stessa contrada, differenze che possono essere qualche volta del doppio, del triplo, secondo la qualità dei fondi, l'esposizione e la capacità di chi li coltiva, riducono così tutte le proprietà al livello delle peggiori, anch'esse deprezzate. In tal modo il proprietario, dopo essersi rovinato di spese e dopo tanti disagi, dopo cioè una vera via crucis, ha la disillusione di vedersi offerto 10 su ciò che vale 100; comincia per ritenersi tradito, ma finisce per perdere ogni fiducia nella sua proprietà e sotto queste disillusioni seppellisce quell'amore, quell'entusiasmo che aveva pei suoi beni, e quindi ogni impulso di miglìoria.

concedere i crediti, raggiungere troppo da vicino il limite del valore constatato, senza esporsi al pericolo di dover ricorrere a sequestri e subastazioni continue, è un principio indiscutibile: dall'altro lato però un Istituto non adempirebbe alla sua missione, se limitasse in troppe meschine proporzioni il mutuo, visto l'esistenza dei gravi debiti sui beni stabili in Germania, ed atteso le attuali disposizioni legislative, che costringono sempre a nuove obbligazioni. Consideriamo come scopo di ogni buon Istituto di Credito, lo stabilire un ben regolato intervento, fra il capitale, che cerca un impiego, ed i proprietari fondiarii che di capitale han bisogno, e proteggendo in tal modo l'indebitato proprietario dalla speculazione usuraria e dalle subastazioni, che segnano la sua rovina completa, allora soltanto potrà costui ancora convenevolmente mantenersi nel possesso dei suoi beni. L'Istituto, con la norma del limite dell'imprestito, deve rispondere al bisogno esistente tanto, per quanto lo permette la sua propria sicurezza. A queste esigenze in generale si provvederebbe, se sui beni, nell'esercizio agricolo, si concedessero imprestiti fino a due terzi e sui boschi e fabbricati fino alla metà del valore constatato. Per gli stabilimenti industriali con macchine in attività, come in generale per tutto ciò che si trova di fabbricato e di stabile, dovrebbe essere stabilito il limite anche più basso, ed essere altresì determinato secondo il grado di pericolo.

Relativamente ai fabbricati s'intende che il credito principalmente alla continua pruova deve subordinarsi, d'essere gl'immobili garantiti dall'assicurazione contro gl'incendii.

Per evidente pericolo a causa di torrenti dovrebbe il limite del credito anche in modo speciale esser ridotto, come altresì per i beni rustici, pei quali l'esperienza ci mostra esser soggetti alla grandine ed alle inondazioni. L'assicurazione contro la grandine non è necessaria sia pretesa, per le contrade ove essa avviene di rado, e quando il debito non oltrepassa la metà del valore.

Tasso degl'interessi.

Presso le Associazioni mutue e gl'Istituti di Stato, le sole due specie d'Istituti di credito che possono considerarsi, quando si tratta dell'interesse del proprietario fondiario (1), dovrebbe cercarsi di regolare il tasso dell'interesse in proporzioni così basse, per quanto lo permetta la posizione del mercato monetario. Si può scegliere una delle due vie: o considerare tutte le ipoteche, nelle quali l'Istituto entra come intermediario, di ugual valore e stabilire per le medesime un ugual tasso d'interessi, al quale attenersi sempre, per quanto la posizione del mercato monetario lo permetta, e ciò sarà utile allorchè il limite del mutuo garantisce veramente un' assoluta sicurezza: oppure stabilire certe proporzioni nel tasso d'interesse, corrispondenti ai gradi di pericolo, perchè è indubitato che si aumenta questo grado di pericolo, quanto più si avvicina la somma mutuata al limite della presa garanzia.

(1) Esclusi gl'Istituti di Stato presso di noi, non possibili per ragioni già dette innanzi, è anche più vero, che le sole Associazioni mutue possono rendere veri servigi al proprietario, come già accennammo nel proemio. Le attuali condizioni del catasto, ripetiamo, i criterii legislativi, che regolano il sistema ipotecario, ed il modo come avvennero le trasmissioni della proprietà, in certe provincie specialmente, non permettono che grandi Istituti rendano veri servigi al proprietario fondiario. Per raggiungere la certezza legale della proprietà, per accertarsi del valore sono simili Istituti costretti a richiedere una quantità di documenti, di prove dirette ed indirette, di equipollenti, hanno bisogno di fare moltissime indagini, le quali fanno dispendiare i richiedenti mutui, che subiscono perciò non poche noie e disturbi, e, non ostante tutta la buona volontà, da parte degl'Istituti, sono obbligati ad espletare tali lunghe pratiche necessarie, le quali impediscono che i mutui siano stipulati con quella sollecitudine indispensabile, essenziale perchè procurino veri vantaggi e non giungano, secondo l'ordinario, come il soccorso di Pisa. Le associazioni locali invece possono evitare tutti questi inconvenienti, esse per quella conoscenza diretta che hanno dei valori morali e materiali ai quali si trovano di fronte, cioè degli uomini e delle cose, più provvidamente riuscirebbero allo scopo, offrendo anche con una economica amministrazione, (in molte di esse in Germania non si esigono più dritti di commissione) condizioni migliori pei mutui, mentre quando utili vi fossero questi andrebbero a favore degli stessi associati mutuatari e non di estranei azionisti.

Ma su ciò abbiamo già raccolto gli elementi necessari, per apposita monografia che pubblicheremo fra poco, ove esamineremo più ampiamente la quistione.

Questo provvedimento dovrà aver luogo principalmente là, dove il limite della presa garanzia sta così vicino al limite del valore, che la sicurezza del pegno scema. L'assegnazione al tasso d'interesse per i primi gradi ipotecarii, ai quali si addossano i seguenti gradi, produrrà per ciò un premio del debitore all'Istituto, che tutte quelle cattive ipoteche eleva al rango di prime ipoteche per la propria intromissione e garanzia. Noi siamo ora abituati a graduare il tasso d'interesse, per il credito immobiliare, soltanto da $\frac{1}{2}$ ad $\frac{1}{2}$ per cento; di rado avvengono graduazioni di $\frac{1}{4}$ per cento. Ma, dopo che s'è introdotto il sistema decimale, pare sia giustificato e facile in pratica di graduare da $\frac{1}{10}$ ad $\frac{1}{10}$ per cento, cioè l'1 per mille, così si possono ottenere dei vantaggi pel debitore ipotecario, come per gl'Istituti.

Ammortizzazione.

Se si volesse giudicare dal proverbio: l'occasione fa il ladro, si potrebbe per analogia supporre, che l'occasione opportuna di prendere a prestito del capitale, stimola a fare dei debiti, e concluderne che, se gl'Istituti procurano al proprietario fondiario in modo facile e sotto condizioni favorevoli il denaro, lo seducono a fare dei debiti, o almeno a prendere dei capitali coi quali spera altrove ottenere un guadagno sugli interessi. E, su questa premessa si può arrivare alla conclusione che gl'Istituti devono, per riparare ancora una volta a quel danno, costringere i debitori all'ammortizzazione dei loro debiti ipotecarii, e così incoraggiare anche al risparmio. Ma si potrebbe essere sfiduciati sul valore morale di questa protezione, considerando che, anche il liberalismo del denaro è venuto allo stesso risultato. Invece l'argomentazione vera che si fa è ben altra, e forse questa: l'ammortizzazione forzata effettua la continua restrizione d'ipoteche, o dei titoli ipotecarii, sicchè nuove ne saranno emesse, e con ciò v'è sempre da guadagnare qualche cosa in Borsa. Per quanto possono essere ottimi anche gli effetti dell'ammortizzazione, e la possibilità dell'ammortizzazione deve esser permessa da ogni Istituto

il vero pericolo

di credito, altrettanto sono pericolosi, sotto date circostanze, gli effetti dell'ammortizzazione forzata, poichè costringono il proprietario, già molto indebitato, ad un più alto tasso d'interesse, che, principalmente in tempi difficili, può divenire causa della sua rovina finanziaria. L'autore che, col defunto Rodbertus, il nostro difensore della teoria della rendita, fu in polemiche sulla questione del credito, crede doversi pronunziare decisamente contro il sistema dell'ammortizzazione forzata. Ripetiamo ancora una volta, sarebbe una grande vittoria per la proprietà fondiaria, se giungessimo a sostituire al concetto del debito ipotecario, quello dell'iscrizione della rendita, come di già abbiamo sviluppato nella prefazione. Se fosse ciò già avvenuto, ognuno stimerebbe come perfettamente evidente, che non può esser questione d'ammortizzazione forzata per una rendita iscritta: per lo meno non ha bisogno di esserlo, appunto come per un consolidato o rendita pubblica. I possessori di titoli di rendita non sarebbero soggetti alla *chance* di vedere i loro titoli estratti a sorte, nè alla noia di doversi occupare se sono stati compresi nel sorteggio. Ma soltanto perciò respingiamo interamente l'ipoteca individuale, in quanto che poco a poco ai titoli ipotecarii, che hanno corso di Borsa e sono facilmente vendibili, possiamo arrivare a sostituire praticamente il concetto della iscrizione di rendita al debito ipotecario. Quando prima ciò avverrà, quando questo concetto sarà divenuto abitudine nelle popolazioni, allora si riuscirà a vederne informato il dritto successorio e poi finalmente tutta la legislazione. Allora non vedremo più il triste spettacolo, che ora così frequentemente si ripete, di fratelli e sorelle che, per dividersi l'eredità, vendono i beni paterni, perchè nessuno di loro può pagare la quota agli altri: costoro troveranno naturale di dividersi la rendita, invece di contendersi come bestie feroci la loro preda in natura, o di barattarla in capitale da dividerselo, rinunciando con reciproca indifferenza e disamoratamente all'economica unione domestica.

(Vogliasi dal lettore condonare all'autore questa digressione, che presa alla lettera può considerarsi fuori posto).

**Diversi modi di concedere i mutui
e di riscuotere gl'interessi.**

Lasciando da parte gl'Istituti i quali fanno prestiti esclusivamente come cosa secondaria, cioè soltanto per collocare sicuramente i loro fondi di cassa esistenti; e che concedono i loro mutui sempre per l'intera somma, ma unicamente quando vi sono capitali sufficienti, è chiaro allora che tutti gli Istituti i quali esercitano il credito fondiario come la loro unica e principale meta, se vogliono soddisfare ogni richiesta che viene presentata, sono costretti di attirare capitale estraneo, con la vendita dei propri titoli ipotecari. Questo capitale, nello interesse dei proprietari fondiari, deve essere procurato al più possibile basso interesse, perocchè riuscirà loro ben di rado di vendere le loro cartelle fondiarie sopra o soltanto alla pari, e siccome, si comprende bene che l'Istituto non può subire lo svilimento dei corsi, deve, per conseguenza, questo essere a rischio dei mutuatari.

Costoro possono quindi ottenere mutui a contanti, tutto al più al corso di Borsa, o debbono accettare i titoli ipotecari dell'Istituto al valore nominale, invece del pagamento contante. Ma essi dovrebbero pagare allora altresì un diritto di commissione per la vendita di questi titoli, sicchè è più consentaneo ai loro interessi che lo stesso Istituto s'incarichi di questa vendita, che può effettuare con minore spesa del singolo privato, ed in generale altresì alquanto a migliori condizioni.

Il danno che il mutuatario in tal modo sopporta, non oltrepasserà, nei tempi normali del mercato monetario, più del 2 o 3 per cento, insignificante differenza per un mutuo concesso a meschino tasso d'interesse. Se si volesse stabilire che gl'Istituti debbano sborsare l'intero mutuo obbligatoriamente, allora bisognerebbe sottometterli ad un aumento del tasso d'interesse, il quale sarebbe gravoso perchè permanente.

E, d'altra parte, ogni debitore, migliorando il mercato monetario, cercherebbe di notificare la restituzione, facendo un nuovo

mutuo ad un tasso d'interesse più basso. Altrimenti avviene nei mutui temporanei. Per essi sembra necessario che l'Istituto paghi denaro contante per l'intera somma mutuata, dovendogli essere restituito in una breve scadenza. Ma perchè sia possibile nell'istesso tempo all'Istituto di raccogliere i capitali necessari a questa specie d'impiego, dovrà per regola, per tali mutui, esigere un più alto interesse che nei mutui a tempo indeterminato, e dipenderà il tasso altresì dalle condizioni del mercato: specialmente dovrebbe aversi come norma il tasso degli interessi dei pegni della Banca di Stato. Così s'ottiene un doppio scopo: in primo è evitato un'invasione di richieste di credito temporaneo, che oltrepassino la misura del vero bisogno, ed in secondo luogo ricava l'Istituto un utile sufficiente a coprire, almeno in parte, le sue spese d'amministrazione.

Secondo l'esperienza che finora abbiamo, il tasso d'interesse per il credito temporaneo oltrepasserebbe quello per il credito a tempo indeterminato, d'ordinario, non più di $\frac{1}{2}$ fino all'1 per cento e resterebbe sempre un gran beneficio per il proprietario fondiario, che non sia capitalista, di poter in qualche modo nei momenti di passeggero bisogno di danaro, col pagamento di moderato interesse, dare in pegno i suoi beni stabili. Se si converte presso l'Istituto un credito temporaneo in altro a tempo determinato, sia sulla proposta del debitore, che per determinazione della Banca per non avvenuto pagamento del mutuo alla scadenza, deve allora naturalmente entrare in vigore, per tal credito trasformato in credito a tempo indeterminato, lo stesso tasso d'interesse per questa specie di mutui stabilito. Invece dovrebbe il proprietario fondiario pagare la differenza fra l'intera somma ricevuta ed il valore di corso delle cartelle ipotecarie dell'Istituto. Oltre di che, sembra opportuno, come per lo sconto delle cambiali, di esigere anticipatamente gl'interessi per gl'imprestiti temporanei. L'aumento perciò che avverrebbe per coloro che richiedono i mutui è insignificantissimo e verrà sopportato volentieri, soprattutto per conseguire la possibilità di ottenere credito temporaneo, contro pegno di terreni o di una propria ipoteca. E per l'Isti-

tuto, la esazione degl'interessi anticipati, è non solo una garanzia che lo preserva dalla riscossione di avanzi d'interessi pei mutui temporanei, il che toglie tempo ed occasione a spese, ma è anche una fonte d'entrata, che contribuisce a far fronte alle spese d'amministrazione. Finalmente può qui anche essere osservato, che sarebbe della più grande importanza per la semplificazione e chiarezza della contabilità, se fosse adottato, il sistema che nessun mutuo a tempo indeterminato possa essere concesso fra i 100 marchi, ma solamente pel totale della somma, la quale somma per cinquanta senza resto sia divisibile. Per i mutui temporanei bisognerebbe stabilire una minima differenza di 50 marchi ed un aumento delle somme dei mutui da 10 a 10 marchi, nell'interesse dei piccoli proprietari. Anche qui non bisogna obliare che possono esservi dei casi, e vi saranno, nei quali si tratti di mutui non ripagati alla scadenza, e pei quali l'Istituto abbia determinato l'iscrizione nel libro ipotecario, come mutui a tempo indeterminato, anche allora è a raccomandare che siano adottate le stesse norme pei mutui i quali originariamente furono a tempo indeterminato, cioè un supplemento di mutuo per lo meno a 100 marchi.

Restituzioni.

Chiunque fosse in condizione di diminuire il suo carico di debiti, dovrebbe essere libero di potere effettuare l'immediata restituzione del denaro mutuato, o di una parte di esso, però relativamente all'ammontare delle somme sotto le stesse condizioni che gli furon fatte nel concederglisi il mutuo. Per le restituzioni degl'imprestiti a tempo indeterminato, dovrebbero esservi pel debitore le stesse *chances*, ch'ebbe nell'accettazione del mutuo, egli cioè dovrebbe effettuare tale restituzione o in cartelle ipotecarie dello Istituto al valore nominale, o in contanti per l'ammontare del corso di esse, per modo che l'Istituto, in quest'ultimo caso, potesse acquistare per la somma equivalente le cartelle. Così avverrebbe naturalmente una regolarizzazione dei

corsi. Se essi saranno bassi, cioè sia scarso il denaro disponibile sul mercato, allora molti debitori tenderanno per tale condizione favorevole, di estinguere i loro debiti, qualora abbiano dei risparmi, e la richiesta che avverrà perciò in Borsa dei titoli ipotecari ne aumenterà i corsi, in conseguenza di che diminuirà l'affluenza delle restituzioni. Se invece le cartelle saranno ad un alto corso, cioè siavi molto capitale disponibile, mancando occasioni a solido impiego, allora non convenendo più le restituzioni, e mancando la richiesta dei titoli da parte dei debitori ipotecari, cadrà poco a poco il prezzo di Borsa. Pei prestiti temporanei invece dovrebbe la restituzione aver luogo sempre in denaro e per l'intero, come furono concessi.

Rapida attuazione dei mutui.

Per un proprietario fondiario, che richieda un mutuo, non è quistione soltanto d'ottenerlo e di pagare un interesse così basso, che gli permetta di bilanciare le sue spese con le sue entrate, ma è anche necessario che riceva l'imprestito in tempo, in modo che non subisca l'espropria prima d'averlo ottenuto.

Al proposito sarà molto opportuno l'adottare certe norme di valutazione, che sono indicate nell'art. 6; ed i limiti del credito, constatati innanzi tutto sulla fatta richiesta, influiscono molto provvidamente (1). Oltre a ciò sarà di grande importanza, che gli Uffici presso i quali si possono presentare le proposte di mutui, non siano dalla residenza del petente troppo lontani, di modo che si possa entrare in trattative verbali, senza perdere

(1) È indubitato che molte volte è essenzialissimo che il valore sia innanzi tutto determinato, perchè l'ammontare del mutuo è spesso pel richiedente condizione *sine qua non*, per giudicare della convenienza di insistere sulle trattative e sobbarcarsi alle spese necessarie a completare la documentazione; ma, d'altra parte, è a considerare che non offre alcuna garanzia per l'Istituto, la perizia fatta senza i titoli che dimostrino la proprietà e le sue modificazioni, perocchè dalle condizioni peculiari della stessa, possono venirne conseguenze seriissime relativamente al valore. Ne daremo un esempio. Quando per la irrigazione d'un fondo il proprietario possiede in proprio l'acqua occorrente, o quando l'uso di essa è consolidato sul fondo, per un diritto di derivazione regolarmente stabilito sopra un canale sia pubblico, sia privato, è evidente che forma ciò un fattore costante di maggior ren-

molto tempo e spese. Ciò si può ottenere qualora l'Istituto, nella sua zona d'affari, crei tali Uffici ed Agenzie dappertutto, almeno ove si trovano uffici ipotecari o tribunali ipotecari (1).

Spese d'amministrazione.

Una condizione essenziale, che contribuisce a stabilire nei mutui il tasso d'interesse possibilmente basso, è un'amministrazione economica. Prescindendo da un'organizzazione che sia acconcia all'andamento degli affari e dalla maggior possibile limitazione di spese di scritti e di spese postali, ciò si ottiene in gran parte tenendo una giusta misura negli stipendi de' Diret-

dità, ma se l'uso delle acque irrigue fosse di natura precaria, rescindibile a piacimento dell'utente e del concedente, al certo le cose mutano.

D'altra parte l'opera dei periti, che si limiti alla pura e semplice questione del valore, lascia ai legali l'arduo, e spesso da essi insolubile, problema della identità dei cespiti valutati con quelli dei quali, coi titoli posteriormente esibiti, si giustifica la pervenienza e la libertà; e quindi spesso forse può avverarsi la necessità d'un novello giudizio tecnico sopra luogo. Sicchè, a nostro modo di vedere, tali perizie non dovrebbero mai consentirsi, quando non siano stati esibiti gli estratti catastali ed almeno i più importanti titoli di pervenienza.

(1) Saggiissimi sono in ciò i suggerimenti dell'autore. Presso di noi contro queste Agenzie è vecchia e radicata una diffidenza straordinaria, una sfiducia ingiustificata. Or tutte le Società d'assicurazione, le più solide, le più costituite, le più colossali, lasciano alle loro Agenzie la stipula definitiva di contratti per centinaia di migliaia di lire; le Banche di sconto e di anticipazioni affidano alle loro Sedi e succursali larga facoltà in quanto agli sconti; non si capisce adunque perchè tante preoccupazioni nei mutui ad ipoteca. Il personale adatto si ottiene facilmente, creando gli uffici centrali come una pepiniera di Agenti locali, destinati a funzionare nei centri minori, quando siansi persuasi dell'indirizzo dell'Istituto, assimilati ai metodi che vogliansi adottare ed abbiano dato prova sufficiente di onestà e capacità. Il Credito fondiario è una istituzione la quale meno di qualunque altra comporta l'accentramento, addirittura da scartarsi nelle condizioni speciali del nostro paese. Al Conte di Cavour fu rigettato il progetto di introdurre il Credito fondiario in Italia, come una succursale del Credito fondiario francese, e ne fu commesso l'esercizio ai vari Istituti italiani, sparsi per le varie regioni italiane, e con l'obbligo di Agenzie, fra le altre ragioni perchè si considerò imprescindibile l'istituzione del maggior discentramento possibile. Ed i nostri Istituti soltanto con una fitta rete di Agenzie potranno rimediare agli svantaggi che hanno di fronte alle Associazioni. Le Agenzie sono necessarie nello interesse del proprietario, agevolandolo nel non facile compito di giustificare la sua domanda e risparmiandogli i disagi interminabili e le spese gravissime, che paralizzarono finora tutti i vantaggi di questa forma di credito. Esse poi sono indispensabili nello interesse degli Istituti, come l'unico mezzo per rassicurarsi sulla serietà e solidità delle garanzie personali o reali loro offerte, cioè la fiducia che merita il richiedente, la fede da riporre nei documenti esibiti ed il valore effettivo dei cespiti dati in garanzia. Il sapere delle qualità morali e della vera

tori e del personale dell'ufficio, (1) considerando i posti di Consiglieri di amministrazione come posti d'onore, per modo che a costoro, scelti principalmente fra i proprietari fondiari, si concedano soltanto ricche diarie e le spese di viaggio per ogni seduta. Che le spese d'amministrazione divengano proporzionalmente minori, quanto più grande sia lo sviluppo dell'Istituto, lo troviamo constatato dappertutto dall'esperienza. Di ciò si ha una riconferma, nel fatto che questi Istituti di credito aggravano coloro che cercano un mutuo, di minori spese d'amministrazione che i piccoli Istituti.

Subastazione e sequestro.

È indubitato che, fino a quando il concetto dell'obbligazione reale informa la legislazione e non è sostituito dal sistema della

condizione finanziaria del mutuatario, se cioè è un galantuomo o un birbone, se amministratore giudizioso o fanatico, se già rovinato in finanza, se fallito addirittura, costituisce il principale estremo da assodare per ogni contratto, principalissimo nel mutuo ipotecario. Ma tali dati sono indispensabili, altresì a formarsi un criterio esatto dei documenti coi quali si giustifica la richiesta di mutuo, completando la prova del loro valore intrinseco ed estrinseco. Però di ciò abbiamo ampiamente trattato in altra monografia, esaminando *La responsabilità degli Istituti di credito nel respingere una domanda di mutuo*. Comunque sia, ad ogni modo, intorno alla questione delle Agenzie, per lo meno sarebbe di una grande utilità se gli Istituti di credito fondiario, ad agevolare il loro compito ed a facilitare il proprietario fondiario, adottassero, come le Società d'Assicurazione, il sistema delle proposte di mutuo, indipendentemente dalla esibizione di qualunque documento, nelle quali fosse dettagliatamente esposto quanto si riferisce alla pervenienza, all'identità, al valore ed alla libertà. Molte spese si eviterebbero ai richiedenti. Le condizioni alle quali si può ottenere un mutuo dal Credito fondiario sono generalmente ignote. Il laconismo dell'attuale nostro regolamento a proposito p. es. dei cespiti, che non possono accettarsi in ipoteca, lascia in dubbio anche i più accorti e previgenti. Presso quasi tutti gli Istituti vi è un modulo di *domanda*, sulla quale l'interessato è invitato a dare indicazioni troppo generali, e presso alcuni non si è adottato neppure il sistema previgente, da altri usato, di stampare dietro la domanda le disposizioni legislative o statuarie che debbono essere di norma.

(1) Questa considerazione è giustissima in Germania ove si danno stipendii molto lauti; e così del pari in Svizzera, in Austria; in Francia: invece in Italia bisogna rilevare l'inconveniente opposto: gli emolumenti sono meschinissimi. Si deplora, e giustamente, ciò specialmente pei legali, periti e notai, dai quali si pretende una vera abnegazione, proporzionato il lavoro richiesto al modo come sono retribuiti, ed essi debbono riunire in loro una eccezionale onestà, coltura ed esperienza degli affari perchè possano compiere il loro compito, e sull'opera loro è basata tutta la serietà dei contratti e l'avvenire d'ogni Istituto.

compra di rendita, gl'Istituti di credito debbono avere il dritto, come ogni altro creditore, di chiedere immediatamente la subastazione degl'immobili sui quali furono i prestiti conceduti, allorchè il pagamento degl'interessi, per gl'imprestiti a tempo indeterminato, non segue alla scadenza.

Se però all'Istituto si debba consentire di potersi avvalere sempre di questo dritto, è un'altra quistione: per lo meno non dovrebbe esser permesso indeterminatamente, se si riflette quante cause possono avverarsi, le quali mettono un proprietario fondiario momentaneamente nell'impossibilità di adempiere ai suoi impegni; le guerre, gl'incendii, i danni cagionati dalla grandine e dagli uragani, le epidemie per gli animali, e, quando si tratta di case, la mancanza di fitto ecc.: in tali ipotesi un Istituto di credito, se non vuol contraddire al suo scopo, deve avere la possibilità di non far uso del dritto che ha alla subastazione, ma trovarsi però nella condizione di poter sempre procedere al pignoramento. È un principio che già assai opportunamente in pratica si è da molto tempo adottato p. e.: nelle Associazioni di credito signorili (1).

Costituzione dei capitali.

La possibilità di lavoro di ogni Istituto di credito, dipende principalmente dal costituire, a tempo opportuno, il capitale necessario all'effettuazione dei mutui che vengono richiesti. Singoli Istituti, ben pochi però, come p. e., l'*Altenburger Landesbank*, si

(1) L'autore, che dalla premessa pare volesse concludere di doversi proibire agl'Istituti, nei casi enumerati di procedere a subastazione, risolve invece la disputa in una quistione di possibilità e di ben intesa equità da parte degl'Istituti medesimi.

Certamente una delle ragioni per le quali fu dai francesi detto: Che gli Istituti di credito fondiario in Italia sono il martirologio dei proprietari fondiarii italiani: rinviensi nella precipitazione con la quale qualcuno degli Istituti meno importanti ha proceduto alle espropriazioni.

In ciò anche evidentemente le Associazioni di proprietari presentano un grande vantaggio sulle Banche ipotecarie: esse sono, e possono essere, meno rigide ed usano maggiori riguardi, pria di procedere ad atti esecutivi, allorchè il debitore e socio cada in mora, non per sua colpa ma per sventure sopravvenute. Molti proprietari possono facilmente riaversi, se trovano un po' d'indulgenza, e sono invece completamente rovinati allorchè subiscono una espropria, nella quale per lo più ricavano un prezzo basso e rovinoso.

trovano nella felice condizione, che ad essi affluiscono i depositi in tal quantità, da bastare, completamente, ai bisogni del credito nella propria regione. Presso altri, come presso la ducale *Meiningischen-Landes-Credit-Anstalt* principalmente, si raccoglie il capitale dalla vendita delle loro obbligazioni. La garanzia dello Stato, della quale godono, ribadisce la garanzia già sufficiente che offrono le ipoteche, e lo Stato partecipa altresì coi propri capitali, all'incremento dell'Istituto. La maggior parte degl'Istituti sono esclusivamente destinati a chiedere denaro alla Borsa, per l'accettazione dei mutui ipotecari, essi offrono in vendita le proprie ipoteche e cartelle fondiarie. Presso alcuni, come presso le Banche ipotecarie per azioni, esiste, a dir vero, un proprio capitale sociale, questo però generalmente è piccolissimo, di fronte alle somme rappresentate dai crediti reali a favore dell'Istituto.

Così sono tutti gl'Istituti di credito ipotecario, il loro carattere principale è l'essere intermediarii in tali faccende, essi entrano mediatori tra la proprietà fondiaria ed il capitale, tra coloro che chiedono mutui e quei che li concedono, sicchè alle ipoteche individuali, che come creditori assumono, sostituiscono un titolo, vendibile e che ha corso sul mercato, e dell'obbligazione da esso rappresentato diventano direttamente debitori. Tutti gli Istituti di credito ipotecario in Germania, concessero finora mutui ipotecari: nel proprio senso della parola, nessuno di questi Istituti, per quanto sia noto all'autore, concedette credito temporaneo su pegno di una ipoteca di cauzione. Dovrebbe questa forma di concessione adottarsi, e deve richiedersi che la registrazione di una ipoteca di cauzione sia esente da tassa, imperocchè in realtà essa serve soltanto a dimostrare, che il relativo grado, nel libro fondiario, è esente da altra iscrizione e a rassicurare che non potrà essere da altri preso quel grado, all'insaputa del creditore, prima della restituzione del relativo debito temporaneo. Il credito a breve termine, basato sul credito reale, è, ad ogni modo, finora non ancora organizzato, donde appunto derivano così grandi difficoltà per la proprietà fondiaria, quando si verifica un improvviso momentaneo bisogno di credito. L'intera economia rurale, la fore-

non è una
centralizzazione
se non è
il credito
verso il proprietario

stale cultura compresa, si trova in lotta per la sua esistenza, nella quale lotta deve, di fronte all'industria ed al commercio, forzare la sua capacità produttiva. Lo sviluppo, che ad essa per questa stessa lotta è imposto, richiede fra le tante cose anche uno sviluppo del credito temporaneo, in proporzioni ignote finora, e delle quali in passato non se ne sentiva il bisogno. Tutti gl'Istituti, incluso le Banche di Stato e le private Case bancarie, le quali si occupano di credito temporaneo, lo concedono sotto forme pel proprietario fondiario disadatte. Appare quindi, il perfezionamento del credito temporaneo pel proprietario fondiario, sempre più come una domanda che gl'Istituti di credito debbono anche soddisfare, se vogliono adempiere completamente il loro compito popolare, economico, agricolo. Per questi mutui temporanei potrebbero essi emettere delle obbligazioni fondiarie a breve scadenza, per così dire, loro proprie cambiali, le quali rendano possibili alla proprietà fondiaria i vantaggi di un credito temporaneo contro garanzia reale.

Casse di risparmio.

È indubitato che la proprietà fondiaria tedesca, perfino ora nella sua condizione di progressivi debiti, dà ancora una rendita netta, che comprende l'interesse del suo debito ipotecario ed il consumo del suo possessore. Se così non fosse si dovrebbe allora generalmente nell'avvenire dei proprietari fondiarii disperare, sarebbe consacrato senza scampo il loro tramonto, e potrebbero ancora sperare di rafforzarsi soltanto, come una fenice ch' esce dalle ceneri, per una grande, terribile catastrofe, la quale porterebbe sul paese una profonda, economica e politica rovina.

Ma che ciò avvenisse ecco la questione: è molto verosimile invece che la nazione, per l'importanza che in essa ha la sua stessa proprietà, poco a poco vada in rovina, come c' insegna la storia di tutti i vecchi tramontati paesi agricoli. Accettiamo adunque come condizione di fatto che ancora un avanzo della rendita, sulla spesa della totalità della proprietà fondiaria tedesca, esiste. Allora potrebbe unicamente con l'aiuto di questo so-

pravvanzo e dei proprii risparmi aver luogo una successiva ammortizzazione dell'intero debito esistente. Ma la speranza di affrancarsi con le proprie forze dai vincoli del debito fondiario, che impediscono ogni libero moto e sviluppo di energia, potrà realizzarsi soltanto allorchè alla proprietà fondiaria riuscirà di liberarsi dalla continua causa di nuovi debiti, dalla rovinante influenza del romano dritto successorio. Sarebbe però da qualificarsi stoltezza e mancanza di virilità, l'aspettare nella più apatica rassegnazione tale avvenimento. Mentre lottiamo continuamente per raggiungere questa importante posizione, è nostro dovere di non trascurare nulla, di ciò che può contribuire a trasformare in meglio la cattiva condizione attuale. E se teniamo di mira i mezzi necessari a procurare denaro a buon mercato alla proprietà fondiaria ed alle sue aziende, dobbiam convenire che nella ricerca di fluidissime sorgenti, abbiamo lasciato inosservati i piccoli ruscelli, che, raccolti in tutta la Germania, darebbero una sufficiente e forse abbondante affluenza di capitali: cioè i risparmi dei piccoli proprietari fondiarii e dei lavoratori di campagna. Queste modeste classi di gente confidano i loro risparmi in gran parte alle Casse di risparmio comunali, presso le quali pazientemente li accumulano, fino a poter iniziare qualche cosa col piccolo capitale poco a poco guadagnato. L'assieme di questi risparmi rappresenta indubitabilmente un significantissimo capitale, l'impiego del quale pel credito fondiario sarebbe d'importanza non disprezzabile. Se fondiamo delle Casse di risparmio rurali, costituendole adatte allo scopo, e se l'intera Germania fosse invasa da questo sistema di Casse di risparmio, forse risolveremmo in gran parte il problema del credito. E mentre attireremmo il capitale, così riunito, ad un impiego della più grande sicurezza e con un interesse basso a favore del Credito fondiario, impediremmo d'altra parte che rifluisse altrove. Chi si dà la pena di raccogliere questi piccoli rivoli, può certamente dirigere al suo mulino la gran massa d'acqua ottenuta. Si comprende che una Cassa di risparmio non può disporre i suoi fondi in imprestiti a tempo indeterminato, può però sempre acquistare

titoli ipotecarii vendibili e che sono soggetti a meschini mutamenti di corso: oltre a ciò può accordar credito temporaneo, limitato contro sicurezza ipotecaria. E così, potrebbe attuarsi, per le Casse di risparmio rurale, il credito temporaneo per la proprietà fondiaria, come dagl'Istituti di Credito Fondiario non si potette ottenere finora, e, secondo i loro statuti, non potevano concederlo.

CAPITOLO IV.

Una Banca di Credito fondiario.

Dopo d'aver esaminato più da vicino, nei tre primi capitoli, la quistione del Credito fondiario, nei suoi punti principali, rimane ancora ad esporre, come questa importante e così ardente quistione potrebbe esser praticamente risolta.

L'Autore crede di ravvisare questa soluzione, se si tratta di provvedere radicalmente, soltanto nella creazione di una

Banca imperiale di Credito fondiario.

Già da lungo tempo le continue lagnanze della tedesca economia rurale, sotto tutte le possibili forme, ricordano, ch'essa è la figliastra dell'economia nazionale, mentre, al paragone, il commercio e l'industria sarebbero le sorelle preferite.

Più universalmente si riafferma ciò nella lotta tra la proprietà fondiaria ed il capitale, pel predominio che fu a questo concesso continuamente, sempre ed ovunque esistono paesi civilizzati. Consideriamo come uno dei compiti più importanti d'ogni Governo illuminato, l'impedire che questa lotta finisca in ultimo con l'oppressione dell'una parte sull'altra. Chi consente su ciò deve anche poi consentire, come necessaria conseguenza logica, che ogni Governo ha il dovere di regolare l'andamento della Legislazione e delle Istituzioni dello Stato, in modo che la proprietà fondiaria

ed il capitale, nei limiti di esse, possano giungere ad un uguale sviluppo della loro forza economica nazionale e politica, il che è soltanto possibile, allorchè siano trattati amendue conformemente alla propria natura, e non si protegga od ostacoli l'una o l'altro esclusivamente.

E ciò che vale pei singoli Governi di ogni Stato separato, vale anche pel Governo dell'impero. Anch'esso deve trattare a parità di condizioni la proprietà fondiaria ed il capitale, senza obbliare nei provvedimenti a favore di essi la terza base economica dell'edificio dello Stato « *il lavoro* ». Come si provvedette finora circa questo ugual trattamento? Che il lavoro non rimanesse trascurato ne ha avuto cura la democrazia sociale: questa quistione però esce dai limiti di questo scritto. Ma come stanno le cose relativamente alla proprietà fondiaria ed al capitale? Pel capitale v'è un'adatta Banca imperiale, utilissima al commercio ed all'industria, ma non alla proprietà fondiaria che si è rimandata pei suoi urgenti bisogni, direm così, alla beneficenza privata. È la vecchia storia della volpe e della cicogna, che si erano invitate reciprocamente. Non basta una pietanza per saziarsi, bisogna che siavi anche il modo di servirla, per poter essere mangiata. Il credito è divenuto pel proprietario fondiario un bisogno vitale, come lo era da molto tempo pel commercio e per l'industria, ma la quistione del credito è; sommariamente, la quistione della Banca. Come si è dato al capitale una Banca imperiale, che risponde al suo scopo pel commercio e per l'industria, così si accordi anche un Istituto imperiale, che sia adatto al bisogno del credito della proprietà fondiaria e delle sue aziende. A ciò può essere opportuno soltanto una Banca imperiale di Credito fondiario. Nell'Impero tedesco e nelle sue istituzioni è insito il sentimento nazionale e deve esserlo anche di più. Se lo Stato procura al proprietario fondiario il credito del quale costui à così urgente bisogno, come del pane quotidiano, il proprietario fondiario allora sarà legato allo Stato con salde catene, ed il sentimento nazionale diverrà più forte nelle fila dei proprietari tedeschi, come lo fu finora parzialmente. « *Di chi mangio il pane canto la canzone* » dice

un vecchio proverbio. Se lo Stato dà il pane al proprietario fondiario, costui canterà la canzone dello Stato. È questo un punto di vista della quistione da non doversi stimare di poca importanza. Anche solo a causa di questa secondaria conseguenza nazionale, vorrebbe l'autore veder sciolta la quistione fondiaria, non dagli Stati separati, ma dall'Impero. Voglia non dimenticare il gran Cancelliere la quistione fondiaria, preoccupato da quella del *lavoro*, ch'egli ora esamina con zelo. Ma vi sono poi altre ragioni puranco, le quali mostrano la soluzione pratica di questa quistione, nel senso d'un Istituto imperiale, come la miglior via a scegliersi.

Che un ugual trattamento relativamente al Credito fondiario in tutti gli Stati tedeschi sia desiderabile, non v'è al certo bisogno di dimostrarlo; ora come potrebbe affermarsi che ciò può essere ottenuto, se in ogni Stato ogni singolo Governo, e rappresentanza popolare, debbono al proposito accordarsi? In fine poi il movimento dei capitali pel credito ipotecario, relativamente al movimento del mercato monetario à altro indirizzo (1) e se si vuole esercitare su di esso quella influenza desiderabile, bisogna convenire che questa può avverarsi soltanto per mezzo d'un Istituto che domini l'intero mercato ipotecario, pur avendo un contatto colla Banca imperiale pel commercio e per le industrie. In ultimo è anche da osservare, che nessun altro Istituto di Credito fondiario sarà in grado d'imprestare il denaro, a tanto buon mercato quanto un Istituto imperiale, al quale non solo sarà facile procurarsi i capitali ed al più buon mercato, ma sarà anche relativamente possibile di ridurre le spese d'amministrazione, in conseguenza del suo colossale movimento di capitali. Faremo perciò qui seguire, come conclusione, un progetto di Statuto per una Banca imperiale di Credito fondiario, secondo l'ideale che abbiamo di un tale Istituto. Sarà soltanto un abbozzo, non ha la pretesa di essere finito. Voglia il benevole lettore, se ha il

(1) Ciò non è ancora entrato bene in mente degli amministratori di alcuni Istituti ed anche dei più importanti. Ma v'è anche peggio, qualche Istituto gestisce in generale gli affari di Credito fondiario coi criterii della Banca; niente di più erroneo.

tempo e l'inclinazione a ciò, vogliano uomini competenti provvedere questo scheletro di statuto di carne e di sangue (1).

Progetto di Statuto per un' imperiale Banca tedesca di Credito Fondiario.

Scopo.

La Banca imperiale di credito fondiario ha lo scopo di accordare, nei confini dell'Impero tedesco, un credito reale contro ipoteca di terreni o di case.

Obbligo di concedere credito.

A chiunque domandi un imprestito, conformandosi alle prescrizioni stabilite dai regolamenti, deve essere accordato.

Ammontare del credito e limiti del mutuo.

Alle concessioni del credito precederà la constatazione del valore dei terreni, dei fabbricati, o del legname dell'immobile fondiario offerto in garanzia.

A questo scopo sono da determinare speciali norme di valutazioni, rispondenti alle condizioni speciali delle diverse contrade, sulle quali norme di poi troveranno applicazione gli analoghi criteri per determinare il limite dell'imprestito.

(1) I progressi straordinarii che in Francia fece il *Crédit Foncier* crearono in Germania una corrente favorevole, alla costituzione di un grande Istituto, e fu proposta una *Bundes Hypothekenbank*, ed il dottor GLASER fece più tardi anche una proposta alla Dieta prussiana di un *Istituto di Credito fondiario di Stato*, ma nessuno dei due progetti riuscì allora ad essere adottato. Nel 1868, dopo una inchiesta fatta sul Credito fondiario, il Ministro del commercio si rivolse al *Landes Oekonomie-Collegium* per avere un parere sulla possibile soluzione della quistione, in ispecie per la creazione d'un Istituto centrale di Stato ad imitazione del *Crédit Foncier*. Le dispute furono così vive che si dovettero interrompere le sedute. Venne finalmente nominata una commissione speciale, che si dichiarò recisamente contraria, preferendo anche le Associazioni di proprietari alla Banche in genere. Più tardi però un gruppo di capitalisti fondò le *Preussische central Boden credit Actiengesellschaft*, allo scopo di emettere cartelle per alcune Banche minori, ed ottenne dal Governo non pochi favori, e qualche anno dopo le Associazioni in consorzio crearono la *Central Landschaft* allo stesso scopo, come già accennammo nel Proemio.

Apertura di credito.

La constatazione del limite, nel quale l'imprestito possa essere concesso, deve aver luogo dietro qualunque richiesta, anche allorquando non vien fatta subito alcuna proposta di mutuo. Per tale constatazione, e per l'apertura del credito nei limiti di essa, deve il richiedente pagare alla Banca un diritto dell'1 per mille del valore del pegno.

Prima ipoteca.

Sui terreni o case, sui quali sia garantito il mutuo, non possono ai crediti della Banca precederne altri, o osserne iscritti altri fra essi.

Diverse specie di credito.

Il credito che la Banca concede si distingue:

- 1° In credito a tempo indeterminato, o proprio credito ipotecario;
- 2° In credito temporaneo, o improprio credito ipotecario.

Credito a tempo indeterminato.

La Banca fa mutui a tempo indeterminato, contro iscrizioni di una prima ipoteca, pubblicata a suo nome. Questi prestiti possono essere o non ammortizzabili a scelta del debitore. Egli avrà anche facoltà di ripagare intieramente o parzialmente il mutuo, dopo analogo preavviso di sei settimane.

Credito temporaneo.

La Banca accorda ai proprietari fondiarii crediti temporanei a 3 a 6, 9 o 12 mesi di scadenza. Il debitore darà a garanzia della Banca un'ipoteca di cauzione, iscritta a suo nome o a nome di sua moglie, la quale ipoteca abbia sulla proprietà fondiaria il primo grado, o segua immediatamente un'ipoteca della Banca per mutuo a tempo indeterminato, ed in ogni caso sempre nei limiti dell'imprestito dalla Banca stabiliti.

Concessioni di mutuo.

La Banca concede mutui a tempo indeterminato, per mezzo di consegna al mutuatario di proprii titoli ipotecarii, al valore nominale e di ugual tasso d'interessi del mutuo, o sborsando una somma di danaro corrispondente al corso del giorno dei detti titoli ipotecari. I mutui a tempo indeterminato sono concessi, soltanto per somme le quali per 100 marchi, senza resta, siano divisibili.

I mutui temporanei sono concessuti in contanti, con lo sconto dell'interesse anticipato, per la durata del mutuo, e solamente in somme non minori di 50 marchi, le quali per 10 e senza resta siano divisibili.

Restituzioni.

La restituzione del mutuo segue nello stesso modo come fu concesso il mutuo, e sotto le stesse condizioni, per quanto riguarda l'ammontare dei pagamenti.

Trasformazione dei mutui temporanei.

I mutui temporanei debbono in ogni tempo, su proposta del debitore, e possono, per la scadenza del termine, essere convertiti in mutui a tempo indeterminato, sulla semplice ingiunzione della Banca all'ufficio del libro ipotecario.

Tasso d'interesse.

Il tasso dell'interesse pei mutui a tempo indeterminato resta invariato, come era al tempo nel quale il mutuo fu concesso. Solo per una possibile conversione dei titoli ipotecarii della Banca, potrà esser diminuito corrispondentemente.

Il tasso d'interesse pei mutui temporanei deve fissarsi in generale all'1 % più alto del tasso dei mutui a tempo indeterminato: deve accostarsi in generale al tasso d'interesse dei pegni della Banca imperiale pel commercio e per l'industria, e devesi, nell'interesse dei debitori, possibilmente scalare secondo un decimo per cento.

Subastazione e sequestro.

Se un debitore della Banca è in mora pel pagamento degli interessi, per più di 3 mesi, in tutto od in parte, può la Banca richiedere la subastazione, o, secondo meglio creda, immediatamente procedere a sequestro.

Titoli ipotecarii.

Per provvedere ai mutui che concede a tempo indeterminato, la Banca emette titoli ipotecarii. La Direzione centrale d'accordo col centrale Consiglio d'amministrazione della Banca ed il Cancelliere imperiale stabiliscono il tasso d'interesse delle nuove serie. Non devono essere messi in circolazione più titoli ipotecarii, di quelli che possono essere rimborsati dalla Banca pei proprii crediti ipotecarii. Debbono perciò, per le restituzioni che hanno luogo, proporzionatamente esserne ritirati dalla Banca. Per le conversioni dei titoli ipotecarii è necessario, oltre ai fattori suindicati, il consenso del *Reichstag*.

Certificati di debito fondiario.

Per provvedere ai mutui temporanei, mette in circolazione la Banca certificati di debito fondiario, con decorrenza di 3, 6, 9 e 12 mesi, in forma di note. Essi vengono alla scadenza nuovamente dalla Banca ritirati, insieme agli interessi. La esazione avviene presso tutte le agenzie comprese le Casse principali.

Non devono essere messi in circolazione dalla Banca più certificati, di quelli che corrispondono agli imprestiti temporanei accordati su ipoteche di cauzione.

I certificati di debito fondiario diventano nulli un anno dopo il giorno fissato dal pagamento.

Dotazione e fondo di riserva.

Per covrire le spese d'impianto, le spese correnti e formare il fondo di riserva, la Banca vien dotata dall'Impero con x milioni di marchi, in biglietti di banca di Stato.

Per la restituzione di questa somma, proporzionatamente all'accumulo di un proprio fondo di riserva, sono da stabilirsi speciali disposizioni.

Ripartizione degli Affari e Direzione.

Il compito della Banca si ripartisce in tre rami :

- 1° Concessioni d'imprestiti su beni rurali;
- 2° Concessioni di prestiti sulle case;
- 3° Compra e vendita dei proprii titoli ipotecarii e certificati di debito fondiario.

A tale scopo ha la Banca tre Direttori, ognuno dei quali dirige un ramo speciale d'affari, ma essi prendono sempre delle deliberazioni in forma collegiale.

Tutti i Direttori sono impiegati dello Stato e nominati dall'Imperatore. Ogni Direttorio è assistito da un Sindaco giureconsulto.

Sedi.

Verranno erette tante sedi della Banca, quante sembrano utili allo scopo per lo sviluppo degli affari. La sfera d'azione di queste sedi abbraccia o una provincia, come p. e. nel regno di Prussia ed in Baviera, o un solo Stato; come p. e. il regno di Sassonia, o varii Stati riuniti, come i paesi della Turingia. La sede è chiamata secondo la sua sfera d'operazioni: così p. e. *Banca imperiale di credito fondiario per la Turingia.*

Agenzie.

Ogni succursale ha parecchie Agenzie. Esse debbono crearsi da pertutto ove esistono uffizii di libri catastali o tribunali ipotecarii. Il loro compito è di accettare le proposte dei mutui relativi ai loro distretti, e di entrare come intermediari nei rapporti tra la Banca e l'ufficio del libro catastale.

Ufficio centrale.

L'Ufficio centrale a Berlino forma il cuore donde rifluiranno tutte queste arterie o sedi.

Esso consisterà in tre Direttori generali, che hanno l'alta direzione degli affari e stabiliscono i necessarii criterii direttivi, per le diverse Direzioni locali ed istruiscono le istanze per i ricorsi dei richiedenti mutui che reclamino contro le relative sedi.

Accanto alla Direzione centrale hanno sede in Berlino, le Direzioni per la provincia di Brandeburgo e per la capitale dello impero.

I membri di queste due sedi della Banca, nello stesso tempo rappresentano i membri della Direzione centrale, in caso d'impe-
dimento di costoro. In caso di ricorsi contro la loro propria Direzione, non possono i Direttori di sede assumere la rappresentanza dei Direttori generali.

Consiglieri d'Amministrazione.

Ogni Direzione viene coadiuvata da un Consiglio d'Amministrazione di 9 a 15 membri. La loro nomina vien fatta in parte dai Governi dei paesi, o di parte dei paesi, i quali sono compresi nella sfera degli affari della relativa Banca, in parte dalla corrispondente Dieta o provinciale Dieta, in parte dagli Uffici centrali agricoli, sedi della provincia.

La nomina dei membri del Consiglio d'Amministrazione della sede centrale è fatta dall'Imperatore, dal *Reichstag*, e dal tedesco Consiglio d'agricoltura.

L'ufficio di Consigliere d'Amministrazione è onorifico. Si riceve soltanto una diaria e le spese di viaggio per le sedute.

CAPITOLO V.

Imperiali Casse di risparmio e di mutui.

Se, nei precedenti capitoli, non è stata rilevata alcuna differenza fra il bisogno di credito dei proprietari di grandi e piccoli fondi, non fu già perchè non ne esista alcuna, ma per la difficoltà di stabilire un limite determinato fra queste due classi

di proprietari, dopo che più non esistono i confini storici, che al proposito il sistema feudale, fra beni signorili e beni dei contadini, aveva stabilito. In parte i beni signorili furono divisi, in parte i beni dei contadini furono uniti, e finalmente un frazionamento avvenne sia dei grandi che dei piccoli poderi in minime quote e perfino in porzioncelle di campi, il che ha creato una tale gradazione della proprietà, secondo la sua materiale estensione che è impossibile di stabilire una linea di separazione fra le due categorie, che abbia un reale fondamento. Ma la sparizione di quei limiti non ha fatto del pari sparir dal mondo i due concetti, soltanto devesi abbandonare nei singoli casi al proprietario stesso di far valere praticamente la sua posizione.

In ciò ha una gran parte, per quanto possa sembrare un paradosso, il generale grado di coltura economica del proprietario, il quale rialza la proprietà media nella categoria di grandiosa proprietà fondiaria, o la riduce a quella di meschino podere; questa differenza si fa valere anche in rapporto alla somministrazione del credito. Un contatto, di quasi 30 anni, dell'autore con la classe dei contadini gli ha mostrato, che costoro mal volentieri entrano in relazioni d'affari con grandi Istituti i quali siano lontani, e, specialmente se la conclusione del mutuo esige molte formalità e documenti, preferiscono d'ottenere il credito nei dintorni più vicini, possibilmente per relazioni personali e con le forme semplici ed abituali degli affari ordinari. Una semplice ipoteca individuale è per loro la più preferibile. Essi amano meglio procurarsi del credito temporaneo contro una semplice scrittura, e così s'ottiene infatti il denaro qui in Turingia dai compaesani, se si è considerato per uomo dabbene e non troppo indebitato. D'altronde è desiderabile il tener lontano dalle Banche di Credito fondiario una soverchia affluenza di piccoli imprestiti, i quali esigono pel loro espletamento altrettanto tempo che i grandi mutui; epperò aumentano relativamente le spese d'Amministrazione. Sicchè parrebbe utilissimo creare nei piccoli distretti, per i modesti mutui, speciali Istituti di credito, i quali siano soltanto per quanto riguarda l'organizzazione

in relazione con le Banche, e stiano sotto il loro controllo. E se questi Istituti abbiano altresì il compito, di accettare il capitale perfino in piccole somme, risparmiate dalla classe dei proprietari fondiarii, ed impiegarlo per gl'imprestiti da concedere, sarà messo un argine a questa corrente che riversa le economie in altri impieghi e forse non sicuri. E se finalmente, questi Istituti assumono l'incarico di accumulare e collocare ad interessi i piccoli risparmi pei particolari, con garanzia dello Stato, diverranno di un incalcolabile beneficio morale e finanziario, per la classe dei lavoratori campestri e cittadini.

Queste considerazioni hanno persuaso l'autore, doversi ritenere di una grande utilità il fondare, contemporaneamente ad una Banca di credito fondiario imperiale, una rete su tutto l'Impero tedesco, di imperiali Casse di risparmio e di mutui; e come la creazione di queste imperiali Casse di risparmio dall'autore si progetterebbe può il seguente abbozzo di Statuto far noto.

Progetto di Statuto per una imperiale Banca di risparmio e di mutui.

§ 1.

Sede.

In ogni contrada dell'Impero tedesco, ove trovansi agenzie della Banca di Credito Fondiario, sono erette Casse di risparmio imperiali.

§ 2.

Amministrazione.

Gli agenti della Banca sul luogo, sono nello stesso tempo Direttori o Amministratori di queste Casse di risparmio.

§ 3.

Sfera d'azione.

La sfera d'azione d'ognuna di queste Casse di risparmio si limita, nei confini della piazza nella quale opera l'agenzia della

Banca, sicchè, tanto pei depositi che per l'accettazione dei mutui, abbraccia sempre il circuito d'un ufficio del libro fondiario, o d'un tribunale ipotecario.

§ 4.

Uffici d'accettazione.

Ogni amministrazione di Cassa di risparmio crea in ciascuna piazza del suo circuito un ufficio d'accettazione pei depositi. (I più piccoli centri possono riunirsi, o esser riuniti ai più grossi comuni vicini). Sono di ciò possibilmente incaricati i più grandi proprietari fondiari, i curati, maestri e sindaci di villaggio, ragionieri delle Chiese e dei Comuni, ecc. Gl'incaricati, che radunano i depositi, ricevono per l'opera prestata una moderata ricompensa per ogni mille lire.

§ 5.

Tempo utile per le accettazioni e rimborsi.

L'accettazione dei depositi e la restituzione ha luogo una volta la settimana, in un giorno determinato e durante ore determinate. Il giorno e l'ora sono da scegliersi, possibilmente, tenendo conto delle consuetudini locali pei pagamenti dei salari.

§ 6.

Contabilità.

Ogni depositante riceve un libro dei risparmi nel quale viene iscritto volta per volta il suo deposito. Il cassiere ha un libro mastro per tutti i depositi della Cassa di risparmio della relativa piazza.

§ 7.

Amministrazione di Cassa.

Tutti i depositi, che nella settimana hanno avuto luogo, sono spediti dall'esattore con la prossima posta, per vaglia postale, alla Cassa di risparmio.

All'esattore locale può esser lasciato un piccolo fondo di cassa. Alla settimanale spedizione delle somme alla Cassa di risparmio è da aggiungersi su modulo una copia del libro mastro, dal quale appare chi ha fatto depositi, nell'ultimo giorno consentito per l'accettazione, e per quale ammontare. I depositi sono accettati e restituiti soltanto in somme le quali per 10 *pfennig* senza resta siano divisibili.

§ 8.

Restituzioni.

La restituzione dei depositi è fatta parimenti per mezzo degli esattori locali. Lo stesso ha luogo immediatamente, se i fondi della Cassa locale lo consentano, o dopo precedente settimanale preavviso.

§ 9.

Controllo sugli uffici locali.

L'esattore locale sta sotto continuo controllo del suo amministratore della Cassa di risparmio.

§ 10.

Modo di pagare gl'interessi.

Su ogni deposito decorrono gl'interessi soltanto pei marchi interi. Le frazioni di marchi restano improduttive d'interessi, finchè non raggiungono un marco. Gl'interessi sono calcolati presso la Cassa dal giorno del versamento fino al giorno della restituzione. Il giorno del pagamento resta perciò fuori computo. L'imputazione degl'interessi al capitale ha luogo dal 15 dicembre di ogni anno. (Sembra giusto scegliere il 15 dicembre come termine di scadenza, perchè così resta fino alla fine dell'anno il tempo necessario per i conti degl'interessi e per la scritturazione. Prima di Natale e verso il nuovo anno si chiuderanno i conti di cassa).

§ 11.

Tasso d'interesse.

I depositi a cassa di risparmio per l'anno di 365 giorni producono un semplice interesse del 3.65 %: per gli anni bisestili di 3.66 %; così per 100 marchi capitale viene giornalmente 1 pf. e per 1 marco capitale giornalmente 0.01 pf. In tal modo è semplificato il conto grandemente.

§ 12.

Mutui ipotecarii.

Le Casse di risparmio di Stato concedono dai loro fondi di cassa, ai proprietari fondiarii, che rattrovasi nella loro sfera d'azione, mutui ipotecarii a tenpo determinato. Le indagini sulla capacità di credito dei richiedenti il mutuo hanno luogo, con gli stessi criterii adottati al proposito presso la *Reichs-Gründ-Credit Bank*.

§ 13.

Credito a conto corrente.

Se non precedono proposte per mutui ipotecarii, i quali sempre meritano la preferenza, e per quanto i fondi di cassa lo permettano, la cassa di risparmio concede, a coloro che hanno domicilio nella sua sfera d'azione, crediti a conto corrente.

A garanzia di essi possono accettarsi:

1° Un ipoteca di cauzione del debitore o di sua moglie, la quale ipoteca sia iscritta sulla proprietà del richiedente, e sito nel circuito della Cassa di risparmio;

2° Un certificato ipotecario, che sia al nome del richiedente o di sua moglie, relativo ad un ipoteca da essi posseduta su proprietà fondiaria pertinente ad un terzo, la quale ipoteca sia iscritta presso l'ufficio del Libro fondiario del distretto della relativa Cassa di risparmio, e la natura della quale risponda alle esigenze della Banca di Credito fondiario di Stato, per quanto concerne la sicurezza materiale e le proporzioni del mutuo;

3° Carte valori tedesche garantite dal Governo, le quali siano contrassegnate dalla Direzione centrale del *Reichs-Gründ Credit-Bank* come accettabili;

4° Signorili cartelle fondiarie.

Le cennate carte valori sotto i numeri 1, 2, 3 e 4 debbono presso le Casse di risparmio esser costituite in pegno, prima che l'ammontare del mutuo sia sborsato.

§ 14.

Controllo sulle Casse di risparmio.

Le amministrazioni delle Casse di risparmio stanno sotto il continuo controllo della Direzione della Banca, della quale esse sono agenti. La cennata Direzione elegge, nel luogo ove trovasi la Cassa di risparmio, due assessori ed un vicegerente, i quali debbono essere consultati dall'Amministratore della Cassa di risparmio sulle richieste dei mutui e formano un Consiglio d'amministrazione. Essi hanno un compenso per ogni consultazione. Per accordare un mutuo su pegno dei valori indicati già come accettabili non è necessario consultare gli assessori.

§ 15.

Fondi di cassa.

Se si accumulano presso una Cassa di risparmio depositi superiori alle richieste di mutui, in tal caso, le somme superanti sono depositate a quella sede di Banca di Credito fondiario, della quale la Cassa di risparmio è *Agente*. Ivi tali somme sono impiegate, o nell'acquisto di carte di Stato, portanti interessi, o per fornire altre Casse di risparmio del circuito della Banca, presso le quali le richieste di mutui siano superiori ai depositi.

§ 16.

Fondi di riserva.

Le Casse di risparmio non posseggono proprii fondi di riserva: col profitto degl'interessi sui mutui si provvede agl'in-

teressi dei depositi ed alle spese d'amministrazione, e se risulta oltre a ciò un utile, è annualmente depositato, secondo disposizioni da stabilirsi volta per volta nel corso di ogni anno. Quando esso ha raggiunto una determinata somma, questa è versata al fondo di riserva della rispettiva Sede della Banca. Il fondo di riserva delle Sedi della Banca si forma col fondo di riserva di tutte le Casse di risparmio del suo circuito.

§ 17.

Vuoti di Cassa.

Avvenendo vuoti di Cassa, presso l'azienda di una Cassa di risparmio, sono coperti dai fondi di riserva della corrispondente Sede della Banca, se essi non debbono pagarsi da un' impiegato responsabile.

CONCLUSIONE.

*Sguardo retrospettivo sugli esistenti Istituti di Credito
e Casse di Risparmio.*

In ultimo resta ancora a considerare, quali conseguenze avrebbe la creazione di una Banca di Credito fondiario imperiale e di una imperiale Cassa di risparmio, relativamente agli esistenti Istituti e Casse di risparmio.

In generale deve valere come regola che i diritti degli Stati e dei privati siano possibilmente conciliati con l'interesse di questi Istituti imperiali, e che non soffrano alcun pregiudizio per le prerogative dell'Impero. Per quanto si riferisce ai diritti dei singoli Stati, sperimenteranno essi una prerogativa, in quanto che i progettati Istituti dell'Impero soltanto possano aver vita per un atto dell'imperiale legislazione, che prima di tutto abbia il consenso del *Bundesrath*. Se è ciò in massima adottato non vi saranno grandi difficoltà, per ammettere gli esistenti Istituti di credito di Stato nell'Istituto imperiale. Le lettere ipotecarie

•

degl' Istituti di Stato che si trovano in corso, possono facilmente dall' Impero essere assunte, e può essere conferito ad esse per timbro e bollo il carattere di Cartelle ipotecarie dell' Impero, come le banconote prussiane sono divenute per Legge banconote imperiali, mentre un accomodamento potrebbe aver luogo finanziariamente con gli Stati rispettivi, circa l'ammontare del capitale col quale essi partecipano nei loro Istituti di Stato.

Se gli Stati ricavano dai loro Istituti di credito una rendita durevole, che oltrepassa un proporzionato interesse dei loro collocati capitali, allora dovrebbe avvenire a favore loro un riscatto, da parte dell' Impero, dei detti capitali concessuti.

Gl' impiegati negl' Istituti di Stato attualmente in servizio, possono essere assunti dall' Impero. In egual modo si potrebbe procedere verso Istituti privati esistenti, siano essi per azioni o cooperativi. Ma non pare siavi ragione per iniziare violentemente questo processo di assorbimento, o anche soltanto artificialmente accelerarlo, poichè in tal caso avverrebbe indubitamente non solo una grande perturbazione nelle Borse, ma anche un ristagno nelle faccende dei mutui presso Istituti i quali siano divenuti insicuri del loro destino. Sembra molto più giusto un lungo stadio di trasformazione, durante il quale entri in vigore un sistema misto. L'attuazione dell'esercizio delle strade ferrate da parte dello Stato, che si è praticata lasciando continuare a funzionare provvisoriamente le ferrovie private, può servir d'esempio al proposito. Anzi, col sistema della libera concorrenza, potrà meglio asserirsi un giorno se gl' Istituti dell' Impero, o gl' Istituti privati, soddisfano meglio ai bisogni del credito dei proprietari fondiari. La pratica varrà a correggere amendue i sistemi reciprocamente e per conseguenza farà assodare quale sia il modo migliore d'attuazione. Sembra infatti questionabile se sia vantaggioso, nell'interesse del proprietario fondiario, che spariscano completamente gl' Istituti di credito fondiario privati. La condizione essenziale negli affari, per un Istituto dell' Impero, deve essere la maggior sicurezza possibile che il valore fondiario del pegno sia bastevole a garan-

tire la Banca dalla perdita del suo capitale, come altresì che la rendita sia sufficiente e proporzionatamente liquida, ed infine che il pagamento degl' interessi, eccettuato il caso di temporaneo ristagno, risulti sicuro, almeno in via di sequestro, e quindi portato a tale livello il limite dei mutui, che per molti proprietari, fortemente indebitati, il credito che può concedere la Banca di Credito fondiario Imperiale, non raggiunga l' ammontare dei loro debiti ipotecarii.

Se inoltre fosse accettato il principio dell' ammortizzazione forzata per mutui a tempo indeterminato, può allora ciò esser gravosissimo per proprietari di fondi i quali hanno un alto valore relativo, ma che non rendono attualmente in corrispondenza. Questo caso si avvera, p. e., quando in una proprietà vi siano grandi estensioni di boschi giovani, o quando una proprietà giace su grandi pianure impantanate e deve esser bonificata. In fondi molto eccezionali ha luogo il pieno effetto di questi miglioramenti soltanto dopo qualche anno. L' aumento della rendita adunque non ha luogo immediatamente che si spende il capitale per migliorie.

Anche i proprietari di case possono risentire gravosamente un' ammortizzazione forzata, se il prezzo dei fitti ribassa considerevolmente, o le abitazioni restano vuote. In terzo luogo sono una gran difficoltà per ogni Istituto di Credito i beni con grandi boschi cedui. La quistione consiste in ciò: si deve soltanto sul valore del fondo, o anche su quello del legname fare il mutuo? Nella prima ipotesi il proprietario fondiario è in una cattiva condizione, se si avverano tempi, come li avemmo nel decorso decennio, nei quali il legname specialmente in grandi masse è invendibile, o deve esser venduto a vil prezzo. Ma se concede un Istituto un mutuo sul valore del legname esistente, deve allora assicurarsi che tal suo pegno non è separato dal fondo a sua insaputa, e vegliare altresì che i tagli annuali non oltrepassino determinate proporzioni stabilite dagli usi, altrimenti vien meno parte della garanzia del concesso mutuo ipotecario. In quarto luogo grandi difficoltà creano, come s' è

già accennato, gl'imprestiti su mulini, su altri simili beni e su fabbriche, le quali con molte e costose macchine lavorano, se avviene un'interruzione nel loro esercizio, la rendita cessa parzialmente o interamente, ed il valore relativo di tali proprietà considerevolmente diminuisce. Finalmente se manca la pigione del fabbricato, per la sopravvenuta disgrazia d'un incendio, vien meno addirittura ogni rendita fino all'avvenuta ricostruzione. Or è chiaro che una Banca di Credito fondiario dell'Impero deve cercare di evitare ogni possibile rischio che possa intaccare la sicurezza ed il facile andamento degli affari. I mutui un poco difficili è preferibile siano espletati dagli Istituti privati, i quali possono proporzionare il tasso dell'interesse all'importanza del pericolo che il mutuo presenta, e provvedono nello stesso tempo alla loro sicurezza con le riassicurazioni. Istituti privati che assumono questa specie di mutui saranno sempre un gran beneficio, perchè salvano il proprietario fondiario, che trovasi in condizioni finanziarie dissestate, dalle mani degli usurai, i quali il sicuro mezzo troveranno, ad onta delle nuove leggi contro l'usura, di riprendere finalmente la loro preda; finchè un proprietario è costretto a scegliere, per momentanei imbarazzi finanziari, fra lo aiuto dell'usuraio e l'immediata subastazione.

Noi crediamo adunque che se poco a poco una Banca di Credito fondiario dell'Impero, anche tutte le migliori ipoteche a sè voglia attirare, resterà posto per l'attività dei privati Istituti, i quali assumono il compito di espletare alcuni speciali mutui.

Essi possono accettare:

1° Mutui temporanei o a tempo indeterminato senza ammortizzazione su prima ipoteca;

2° Mutui su seconda ipoteca dopo mutui di Stato, o mutui con cartelle fondiarie;

3° Mutui su boschi cedui;

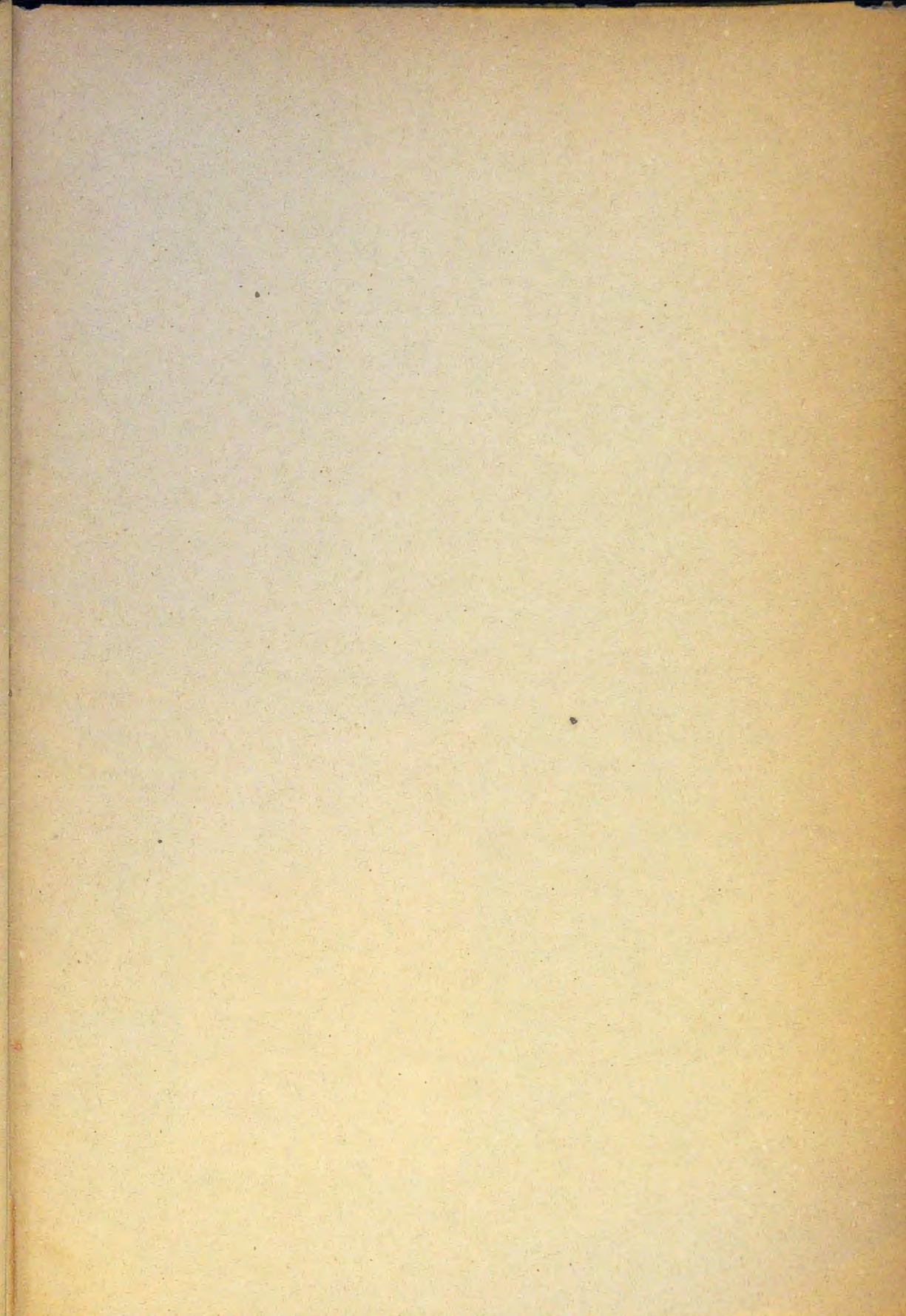
4° Mutui su fabbriche o mulini.

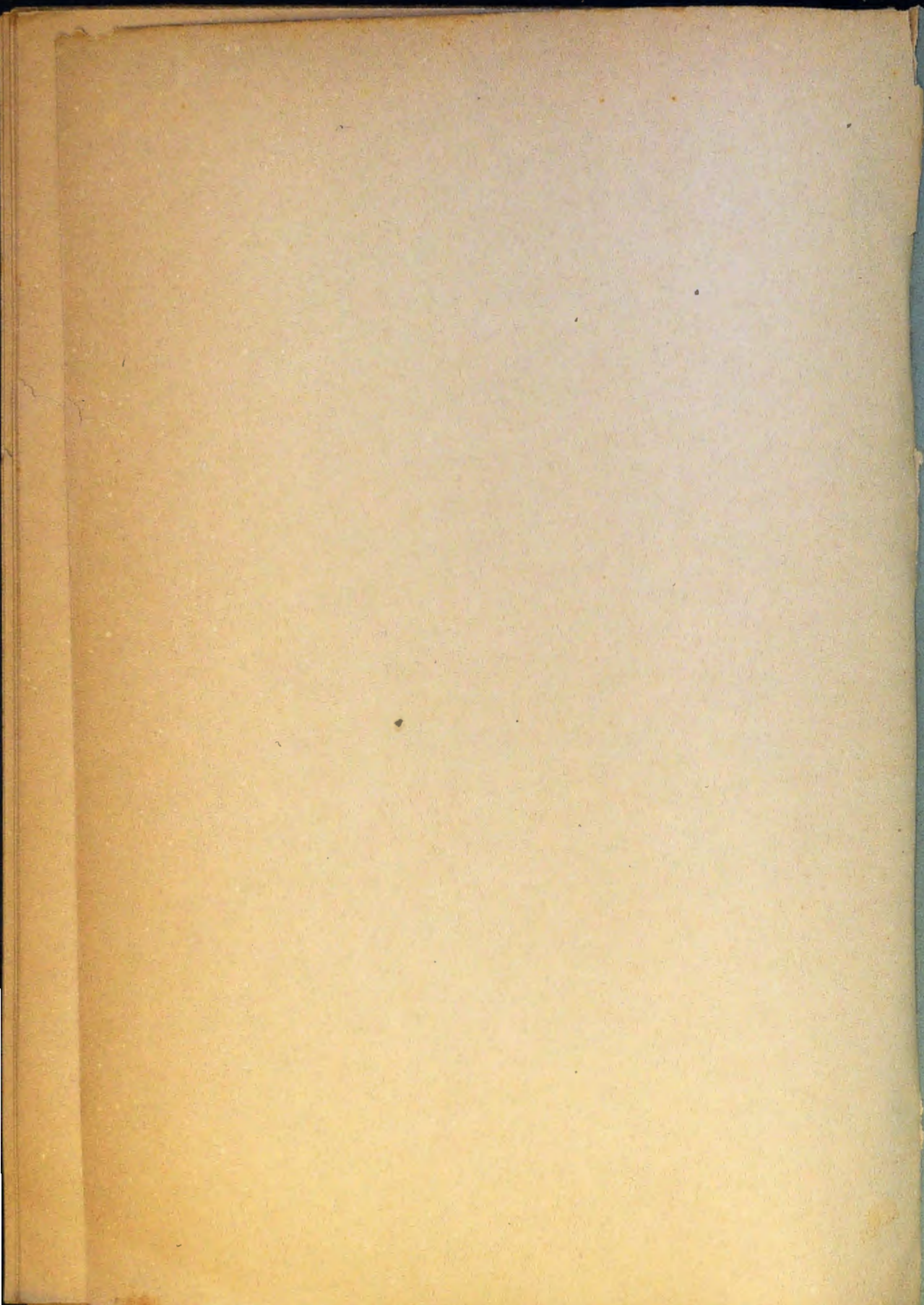
Ciò quanto agl'Istituti dei quali è scopo precipuo il concedere mutui ipotecarii. Rimane ancora una parola a dire sulle esistenti Casse di risparmio.

Questi sono, quasi senza eccezione, Istituti comunali. Le loro aziende producono dappertutto sopravvanzi, i quali rifluiscono su i singoli Comuni o confederazioni di Comuni. La fine di questi Istituti adunque danneggerebbe di molto i relativi interessi comunali, e tal danno non ridonderebbe nè a vantaggio dei depositanti, nè del proprietario fondiario, nè dell'Impero. È quindi opportuno rinunciare alla creazione di Casse di risparmio dell'Impero, ove già esistono tali Istituti, che non diano occasione a rilevare nessun inconveniente pei loro statuti o per la pratica degli affari.

• 2 4 3









PREZZO L. 2

LABORATORIO

« S. Cogn